Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РВМ-СН-18/01-Ц

от 29 марта 2018 года

Оценка справедливой стоимости нежилого помещения, общей площадью 4 074,2 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, Пятницкое шоссе, д. 29, корп. 5

Исполнитель отчета

Зверева Е.А.

г. Королёв МО, 2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	5
1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	6
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	7
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствие со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	8
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	8
1.7. Основные факты и выводы	8
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	8
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	9
1.10. Методология определения справедливой стоимости	9
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1. Общие положения	13
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки	13
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки	15
2.4. Описание текущего использования объекта оценки	21
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки	21
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
3.1. Общие положения	22
3.2. Анализ рынка недвижимости	22
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	55
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	56
5.1. Общие положения	56
5.2. Общие понятия оценки	56
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	56
5.4. Согласование результатов оценки	62
5.5. Выбор подходов и методов оценки	62
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	64
6.1. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом	64
6.2. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	72
6.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом	88
6.4. Согласование результатов оценки	83
VII. ВЫВОДЫ	86
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	87
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	88
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	105

Руководителю Финансового департамента –
Финансовому директору
Закрытого акционерного общества
Управляющая компания «РВМ Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Столичная недвижимость №1»
господину Володарскому А.В.

«29» марта 2018 г.

Уважаемый Алексей Владимирович!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 18/01 к Договору № РВМ - СН-12/01 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 16.02.2012 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости помещения, назначение: нежилое, общая площадь 4 074,2 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 21, с 25 по 37, 41, 42; помещение II – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты с 1 по 24; этаж 3, помещение I – комнаты с 2 по 5, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0002014:2012, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Столичная недвижимость №1».

ООО «Центр оценки инвестиций» отвечает требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков, в соответствии с требованиями действующего законодательства и отвечает требованиям, предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7 Указания Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У.

Гражданская ответственность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Оценка проведена по состоянию на 29 марта 2018 г.

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297, 298, 299, 611 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

Итоговая величина справедливой стоимости помещения, назначение: нежилое, общая площадь 4 074,2 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 21, с 25 по 37, 41, 42; помещение II – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты с 1 по 24; этаж 3, помещение I – комнаты с 2 по 5, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0002014:2012, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

266 118 000

(Двести шестьдесят шесть миллионов сто восемнадцать тысяч)

рублей

Примечание: стоимость объекта оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»
Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 18/01 к Договору № РВМ - СН-12/01 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 16.02.2012 г.

1. Объект оценки (точное описание, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)).

1. Объект оценки (точное описание, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)).

Недвижимое имущество, являющееся общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Столичная недвижимость №1», а именно:

- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 4 074,2 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 21, с 25 по 37, 41, 42; помещение II – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты с 1 по 24; этаж 3, помещение I – комнаты с 2 по 5, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5.

Отдельных частей объект оценки не имеет.

2. Характеристики объекта оценки и его составных частей (или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики).

Характеристики объекта оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии Свидетельства о государственной регистрации права собственности серия 77-АР № 712062 от 11 августа 2014 г.;
- копии Выписки из технического паспорта на здание;
- копии Кадастрового паспорта от 31.07.2012 г.;
- копии Договора аренды между Закрытым акционерным обществом Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1» и ООО «Спорт Форум» от 12.08.2014 г.;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

3. Имущественные права на объект оценки. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Столичная недвижимость №1».

4. Права, учитываемые при оценке объекта оценки. При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога и ипотеки.

Учитывается существующее ограничение (обременение) права в виде Договора аренды между Закрытым акционерным обществом Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1» и ООО «Спорт Форум» от 12.08.2014 г.

5. Цель оценки. Определение стоимости объекта оценки.

6. 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.

7. Требование к составлению отчета об оценке. Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

8. Предполагаемое использование результатов оценки. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **29.03.2018 г.**

10. Срок проведения оценки:

дата начала оказания услуг - ***23.03.2018 г.;***

дата окончания оказания услуг – ***не позднее 29.03.2018 г.***

Общий срок оказания услуг составляет – не более 7 (Семи) календарных дней с даты начала оказания услуг.

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Согласно статьи 15 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

По состоянию на дату проведения оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».

5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».

6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».

11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».

12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-11, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

Оцениваемый объект является объектом недвижимости и входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. Учитывая данное обстоятельство, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Основные допущения, принятые при проведении оценки объекта оценки, представлены в задании на оценку. Дополнительно к указанным в задании на оценку, при проведении настоящей оценки, были приняты следующие допущения:

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта оценки, как единого объекта недвижимости.

1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Сведения о заказчике оценки	
Организационно правовая форма и полное наименование	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Столичная недвижимость №1»
Место нахождения	105064 г. Москва, ул. Земляной Вал, д.9
Почтовый адрес	105064 г. Москва, ул. Земляной Вал, д.9
Реквизиты	ИНН 7722563196 КПП 770901001 р/с 40701810122000000170 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) г. Москва к/с 30101810500000000976, БИК 044525976
Основной государственный регистрационный номер	1057749282810
Дата присвоения ОГРН	29.11.2005 г.

Сведения об оценщике	
Общие сведения об Оценщике	**Зверева Елена Александровна** - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков выдано от 16.12.2010 г. Регистрационный № 00387 от 16.12.2010 г. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова ПП-I № 608619, выдан 03.07.2010 г. Стаж работы оценщиком с 2010 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес оценщика	141067, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Комитетский лес, д. 18, корп. 1, кв. 255
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	syrkina@ramb-price.ru
Страхование ответственности юридического лица	ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» полис № 170005-035-000243 от 05.12.2017 г. Период страхования с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. Общая страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков	Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка» (письмо №01-1438/16 от 19.12.2016 г. «Об изменении реквизитов НП «Кадастр-оценка»), включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0010 от 15 марта 2010 г.
Страхование гражданской ответственности	ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» полис № 170005-035-000237 от 05.12.2017 г. Период страхования с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г., сумма страхования 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствие со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объектах оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объектах оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объектов оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Дополнительное соглашение № 18/01 к Договору № РВМ-СН-12/01 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «16» февраля 2012 г.
Дата составления отчета	29 марта 2018 г.
Номер отчета	РВМ-СН-18/01-Ц

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 4 074,2 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 21, с 25 по 37, 41, 42; помещение II – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты с 1 по 24; этаж 3, помещение I – комнаты с 2 по 5, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0002014:2012.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый (или условный) номер объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб. с НДС	Итоговая величина стоимости**, руб. без НДС
77:08:0002014:2012	не использовался	279 898 000	336 767 000	**314 019 000**	**266 118 000**

** - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».*

*** - стоимость объекта оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).*

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика и рыночная информация. Перечень документов и справочных материалов, полученных от

Заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 1

Таблица 1.

Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
1	Свидетельство о государственной регистрации права собственности на помещение	77-АР 712062 от 11 августа 2014 года	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
2	Кадастровый паспорт от 31.07.2012 г. (указан в составе Договора аренды)	02 80 12 0018136	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
3	Выписка из технического паспорта на здание (указана в составе Договора аренды)	б/н	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
4	Договор аренды между Закрытым акционерным обществом Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1» и ООО «Спорт Форум» от 12.08.2014 г.	б/н от 12.08.2014 года	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
5	Справка о балансовой стоимости объектов	б/н	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)

Источник: 1. Данные Заказчика.

1.9. Анализ достаточности и достоверности информации и данных, используемых при проведении оценки

При определении стоимости объекта оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 1), из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень используемых интернет-сайтов и других открытых источников информации, представлен по тексту настоящего Отчета.

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных об объекте оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки, существенной для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки;
- информацию о рынке объекта оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на его стоимость.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников[1], использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные об объекте оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

1.10. Методология определения справедливой стоимости

При определении справедливой стоимости необходимо руководствоваться положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В соответствии с указанным ранее стандартом справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в

[1] Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива (выполняются для каждого актива, являющегося объектом оценки).

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета) – описание объекта оценки.
2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.
3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.
4. Определение исходных данных для методов оценки.
5. Применение методов оценки.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета).

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

- лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес);
- наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

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.

4. Определение исходных данных для методов оценки.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Примеры рынков, на которых исходные данные могут быть наблюдаемыми в отношении некоторых активов и обязательств (например, финансовые инструменты), включают следующее:

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и

обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.

- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).
- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.
- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

- исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
- исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.
- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Применительно к объектам недвижимости в качестве исходных данных стандартом предписывается использовать следующие данные 2 Уровня - цену за квадратный метр здания (множитель оценки), полученную на основе наблюдаемых рыночных данных, например, множителей, основанных на ценах, используемых в наблюдаемых операциях с сопоставимыми (то есть аналогичными) зданиями с аналогичным местонахождением.

5. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

Рыночный подход. При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Затратный подход. При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

Доходный подход. При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой

стоимости некоторых нематериальных активов.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

При проведении настоящей оценки указанные этапы определения справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта (объектов) оценки.

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

В соответствии с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объекта оценки:

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки).
3. Описание текущего использования объекта оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость.

2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки

Общее описание объекта оценки.

При проведении настоящей оценки объектом оценки является помещение, назначение: нежилое, общая площадь 4 074,2 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 21, с 25 по 37, 41, 42; помещение II – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты с 1 по 24; этаж 3, помещение I – комнаты с 2 по 5, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0002014:2012.

Отдельных частей объект оценки не имеет.

Имущественные права, связанные с объектом оценки.

На дату проведения оценки, оцениваемый объект недвижимости принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Столичная недвижимость №1», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности.

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является *общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности*. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта оценки.

Данные о балансовой стоимости объекта оценки представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объекта оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Балансовая стоимость, руб.
77:08:0002014:2012	258 135 787,66

Источник: 1. Данные Заказчика.

Существующие ограничения (обременения) права, связанные с объектом оценки.

Объект оценки имеет обременения в виде *доверительного управления и аренды*.

В соответствии со статьёй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному

управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д.У." и указано название паевого инвестиционного фонда.

На дату проведения оценки, оцениваемое нежилое помещение имеет ограничение (обременение) права в виде долгосрочной аренды.

Условия аренды определяются Договором аренды между Закрытым акционерным обществом Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1» и ООО «Спорт Форум» от 12.08.2014 г.

В соответствии с Договором аренды от 12.08.2014 г. ***Арендодателем*** помещений является Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1»., а ***Арендатором*** является Общество с ограниченной ответственностью «Спорт Форум».

В сводном виде основные условия Договора аренды от 12.08.2014 г. приведены в табл. 3.

Таблица 3.

Основные условия Договора аренды от 12.08.2014 г.

Наименование параметра	Значение параметра
Арендодатель	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «Спорт Форум»
Арендуемая площадь, кв. м	4 074,2
Начало срока аренды	с даты подписания Акта-передачи помещения
Окончание срока аренды	31.12.2023 г.
Размер арендной платы, руб./кв. м/мес. с НДС в период:	
до 31.12.2014	1 162,54
01.01.2015 – 31.12.2015	1 202,03
01.01.2016 – 31.12.2016	1 241,91
01.01.2017 – 31.12.2017	1 282,19
01.01.2018 – 31.12.2018	1 322,87
01.01.2019 – 31.12.2019	1 363,95
01.01.2020 – 31.12.2020	1 405,42
01.01.2021 – 31.12.2021	1 447,30
01.01.2022 – 31.12.2022	1 489,59
01.01.2023 – 31.12.2023	1 532,27
Затраты по оплате эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, связанных с эксплуатацией и обслуживанием оцениваемого помещения	осуществляет Арендатор (пункт 4.11 и Приложение 3 Договора Аренды)
Затраты по страхованию оцениваемого помещения, оплаты налога на имущество и налога на землю	осуществляет Арендатор (пункт 4.11 и Приложение 3 Договора Аренды)

Источник. 1. Договор аренды между Закрытым акционерным обществом Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1» и ООО «Спорт Форум» от 12.08.2014.

В рамках настоящего Отчета оценка стоимости объекта оценки проводится с учетом обременения в виде долгосрочного договора аренды помещения.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога и ипотеки.

Учитывается существующее ограничение (обременение) права в виде Договора аренды между Закрытым акционерным обществом Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1» и ООО «Спорт Форум» от 12.08.2014 г.

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 1.

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

Качество - это совокупность свойств недвижимого имущества, определяющих его пригодность удовлетворять предъявляемым, в соответствии с функциональным назначением, требованиям.

Свойство - объективная особенность объекта, проявляющаяся при его эксплуатации, управлении или пользовании.

Показатели качества характеризуют одно или несколько свойств недвижимости, при этом показатели могут иметь количественное выражение или описываться вербально.

При проведении настоящей оценки состав количественных и качественных характеристик объекта оценки определялся на основе представленного в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» перечня элементов сравнения, который необходимо использовать при реализации сравнительного подхода:

- 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.

Указанные элементы сравнения так же можно использовать (в соответствии с положениями ФСО № 7) для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования. Указанные в перечне характеристики детализировались и дополнялись на основе дополнительного анализа справочной и специальной литературы.

Характеристики объекта оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.1. и в дальнейшем не детализировались.

Анализ указанных в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» элементов сравнения показывает, что часть из них не связана непосредственно с объектом оценки и зависит от внешних условий и факторов. К таким элементам сравнения можно отнести:

- 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).

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объекта оценки не включались. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.3.

Так же не детализировались и не включались в перечень количественных и качественных характеристик объекта оценки следующие характеристики:

- свойства земельного участка;
- соотношение площади земельного участка и площади его застройки.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

Таким образом, при проведении настоящей оценки детализация количественных и качественных характеристик проводилась по следующим элементам сравнения:

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в части физических свойств и состояния объекта и иных физических характеристик;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

1. Вид использования и (или) зонирование.

Данные о виде использования оцениваемого объекта недвижимости представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные о виде использования оцениваемого объекта недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Разрешенный вид использования
77:08:0002014:2012	помещение, назначение: нежилое

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

2. Местоположение объекта.

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании « Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- статус населенного пункта - типовая территориальная зона в пределах региона (областной центр – ТЗ №1; населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – ТЗ №2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ №3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ №4; прочие населенные пункты – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах области;
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.;
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб.;
- типовая территориальная зона в пределах города (культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) – ТЗ №1; центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров) – ТЗ №2; спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями) – ТЗ №3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)) – ТЗ №4; районы вокруг крупных промышленных предприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки) – ТЗ №5; районы крупных автомагистралей города – ТЗ №6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

Данные об адресе оцениваемого объекта недвижимости представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Данные об адресе оцениваемого объекта недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Адрес объекта
77:08:0002014:2012	г. Москва, ш. Пятницкое, д.29, корп.5

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

Согласно существующему территориальному делению города Москвы, объект оценки расположен за пределами МКАД.

Ближайшие станции метро - «Митино» и «Пятницкое шоссе». Удаление от станции «Митино» около 500 м. Удаление от станции «Пятницкое шоссе» около 860 м.

Местоположение здания, в котором находится оцениваемый объект недвижимости, представлено на фрагментах карты г. Москвы (рис. 1 и рис. 2).

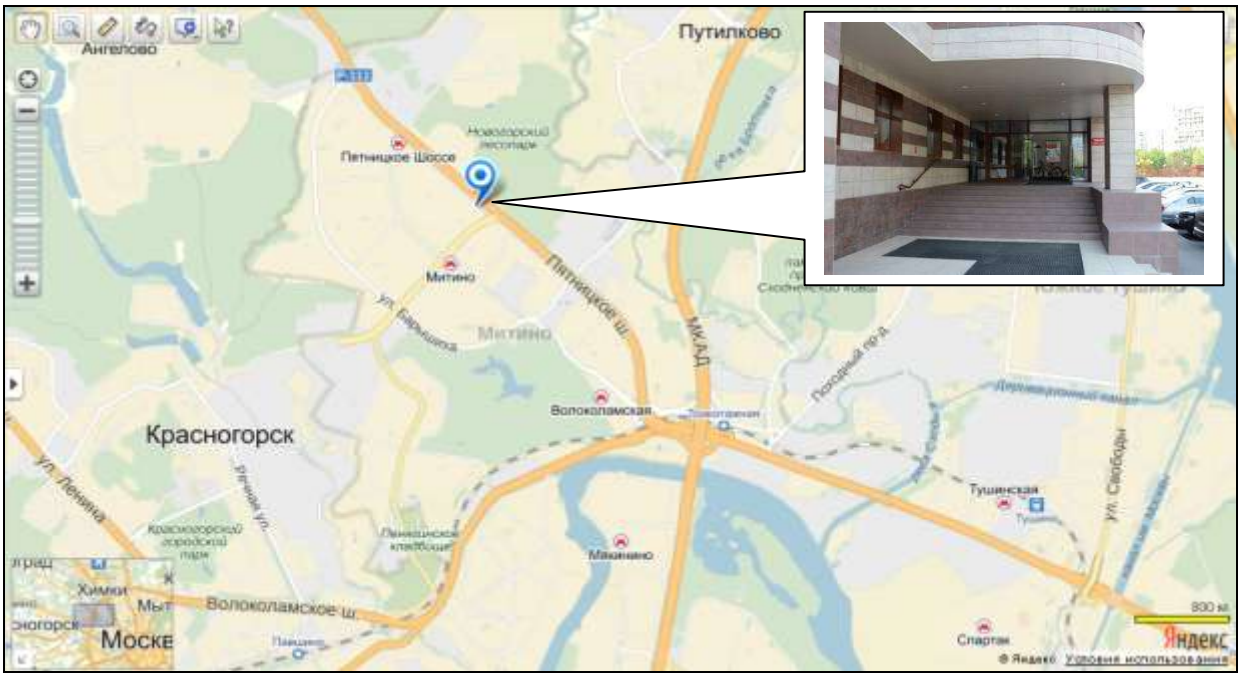


Рис. 1. Местоположение здания, в котором находится оцениваемый объект недвижимости

Рис. 2. Местоположение здания, в котором находится оцениваемый объект недвижимости

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения оцениваемого объекта недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости
77:08:0002014:2012	ТЗ №1	12 330,126	н/д	ТЗ №3, ТЗ №4

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.
2. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.
3. https://maps.yandex.ru/

3. Физические характеристики, в части физических свойств, состояния и иных физических характеристик.

При проведении настоящей оценки для описания оцениваемого объекта недвижимости использовались следующие физические характеристики:

- характеристики класса объекта недвижимости (табл. 7);
- характеристики типа объекта недвижимости (встроенное помещение; отдельно стоящее здание);
- характеристики расположения объекта недвижимости (этаж расположения);
- характеристики масштаба объекта недвижимости (общая площадь);
- характеристики состояния здания, в котором находится объект недвижимости (новое здание – хорошее состояние; удовлетворительное состояние; требует ремонта);
- характеристики состояния отделки объекта недвижимости (с отделкой; без отделки).

Таблица 7.

Описание классов объектов недвижимости

Наименование класса	Состав объектов
1. Офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. Объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.п. Сюда также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п., а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоэтажных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.
2. Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	Высококлассные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
3. Высококлассная торговая недвижимость	Торговые центры, торговые комплексы, торгово – развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	Объекты недвижимости, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса. Сюда относятся гостиницы, автосалоны, кинотеатры, базы отдыха и т.д.
4.1. Городские отели	Отели, гостиницы и гостиничные комплексы, расположенные в черте города.
4.2. Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
4.3. Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
4.4. Культурно – развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
4.5. Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.
4.6. Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.
2. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Физические характеристики оцениваемого объекта недвижимости представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Физические характеристики оцениваемого объекта недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Класс объекта недвижимости	Тип объекта недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект недвижимости	Состояние отделки объекта недвижимости
77:08:0002014:2012	специализированные спортивные объекты	встроенное помещение	1 этаж, 2 этаж, 3 этаж	4 074,2	хорошее состояние	с отделкой

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

Фотографии оцениваемого объекта недвижимости представлены на фото 1 – 10.

Фото 1. Входная группа

Фото 2. Зона ресепшен

Фото 3. Зал групповых занятий

Фото 4. Зал групповых занятий

Фото 5. Зал групповых занятий

Фото 6. Ринг

Фото 7. Детская комната

Фото 8. Бассейн

Фото 9. SPA салон

Фото 10. Кафе

Характеристики здания, в котором находится оцениваемый объект недвижимости, представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Описание характеристик здания, в котором находится оцениваемый объект недвижимости

Наименование характеристик	Значение характеристик
Количественные характеристики	
Год постройки здания, в котором расположены оцениваемые помещения	2001
Общая площадь здания	7 123,3 кв. м
Площадь застройки здания	3 218 кв. м
Этажность здания (без учета подземных этажей), в котором расположены оцениваемые помещения	3
Количество подземных этажей здания, в котором расположены оцениваемые помещения	1, в т.ч. техподполье
Качественные характеристики	
Фундамент	монолитный железобетонный
Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные
Перегородки	железобетонные
Перекрытия (чердачные, междуэтажные, подвальные)	железобетонные
Полы	бетонные
Кровля	рулонная
Окна	пластиковые
Двери	металлические
Отделка	
- фасады	*- облицовка плиткой;* *- остекление, витражи – алюминиевые сплавы;* *- основная плоскость фасада – сплошное*

Наименование характеристик		Значение характеристик
		остекление
	- стены	*- с отделкой (покраска, оклейка обоев и т.п.)*
	- пол	*- с отделкой (плитка, ламинат и т.п.)*
	- потолок	*- с отделкой (подвесной потолок)*
Отопление		центральное
Электричество		скрытая проводка
Водопровод		центральное
Канализация		центральное
Горячее водоснабжение		центральное
Вентиляция		приточно-вытяжная, кондиционирование
Придомовая территория (безопасность)		не огороженная
Параметры паркинга		отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1. 2. Результаты осмотра.

4. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Данные об экономических характеристиках оцениваемого объекта недвижимости представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Данные об экономических характеристиках оцениваемого объекта недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
77:08:0002014:2012	н/д	представлены в табл. 3	представлен в табл. 3	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
77:08:0002014:2012	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

6. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о внутриквартальном расположении оцениваемого объекта недвижимости, а так же ограниченности доступа к оцениваемому объекту недвижимости (табл. 12).

Таблица 12.

Данные о других характеристиках оцениваемого объекта недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Внутриквартальное расположение объекта недвижимости	Ограниченность доступа к объекту недвижимости
77:08:0002014:2012	без существенных преимуществ	нет

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

2.4. Описание текущего использования объекта оценки

По состоянию на дату проведения оценки, оцениваемый объект используется как инвестиционный объект – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения дохода от сдачи в аренду или от перепродажи объекта в перспективе.

2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки

При анализе данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности. Применительно к процессу определения справедливой стоимости при анализе рынка дополнительно решается задача определения исходных данных для методов оценки.

3.2. Анализ рынка недвижимости

3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок

В данном подразделе проводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Оцениваемый объект непосредственно связан с рынком недвижимости. В общем случае рынок недвижимости представляет собой механизм, регулирующий отношение спроса и предложения на основе проведения операций по купле-продаже и аренде объектов недвижимости.

Рынок недвижимости в целом находится под непосредственным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность. Фактически рынок недвижимости повторяет тенденции развития экономики страны (региона) с определенным временным лагом. В общем случае можно выделить три основных состояния экономики страны (региона), а именно:

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объёма производства продукции в национальной экономике за определённый период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

Экстенсивный рост реализуется за счёт количественного увеличения ресурса, при этом средняя производительность труда существенно не изменяется.

Интенсивный рост реализуется за счет совершенствования и повышения качества систем управления, технологий, использования инноваций, модернизации производств и повышения качества человеческого капитала.

Стагнация - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре экономики, её невосприимчивости к нововведениям, научно-техническому прогрессу.

Экономический кризис характеризуется падением производства, происходящим в значительных масштабах. Вызывается внеэкономическими причинами и связан с нарушением нормального хода (экономического) воспроизводства под влиянием стихийных бедствий или политических действий (различных запретов, войн и т. п.). Следствием экономического кризиса является уменьшение реального валового национального продукта, массовые банкротства и безработица, снижение жизненного уровня населения.

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в ноябре - декабре 2017 г. (Данные за январь-февраль 2018 г. официально не опубликованы).

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП сократился на 0,3 % по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Основной отрицательный вклад в ВВП внесла динамика промышленного производства (-1,2 п.п.).

В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Снижение было обусловлено в первую очередь неожиданным спадом в обрабатывающей промышленности (-4,7 % г/г), который был локализован в двух отраслях – металлургии и производстве прочих транспортных средств и оборудования. «Локальный» характер ноябрьского сокращения промышленности подтверждается оценкой медианного темпа роста обрабатывающих отраслей и данными конъюнктурных опросов за ноябрь.

В декабре, по оценке Минэкономразвития России, произошла нормализация производственной активности. Оперативные данные о потреблении электроэнергии (скорректированные на погодный, сезонный и календарный факторы) и значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в декабре дают основания ожидать улучшения динамики промышленного производства. Вместе с тем на динамику добывающей промышленности продолжили оказывать сдерживающее влияние выполнение Россией обязательств по сокращению добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также снижение спроса на газ из-за теплой погоды.

Внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный) в ноябре продолжил устойчиво расти по отношению к соответствующему периоду предыдущего года. Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3 % г/г (2,7 % г/г в ноябре, 3,1 % г/г в октябре и 3,2 % г/г в сентябре). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2% г/г в 3кв.17 согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки. Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций в терминах приростов к соответствующему периоду предыдущего года темпами, близкими к показателям 3кв.17.

Ситуация на рынке труда продолжает формировать благоприятные условия для расширения потребительского спроса. Темпы роста реальных заработных плат в октябре и, по предварительной оценке, в ноябре вновь обновили максимум с начала восстановительного цикла (5,4 % г/г в октябре–ноябре). Ускорение роста реальных заработных плат происходит в условиях сохранения безработицы на низких уровнях, рекордного замедления инфляции, а также повышения оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы в 4кв.17. По оценкам Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс реальных зарплат превысит предыдущий максимум 2014 года уже в январе 2018 года.

Курс рубля в ноябре–декабре был стабильным. По мере исчерпания временных факторов (наиболее выраженно проявившихся в январе–апреле) в динамике обменного курса рубля сформировалась тенденция к ослаблению. За период май–декабрь рубль в номинальном эффективном выражении ослаб на 8,1 %. При этом цена на нефть марки «Юралс» в декабре была на ~25 % выше, чем в апреле. Произошедшее снижение зависимости обменного курса рубля от цен на нефть стало результатом реализованных структурных реформ в макроэкономической политике.

После спада в 2016 году на 0,2 % ВВП в 2017 году вырос. Месячные и квартальные данные Росстата указывают на темп роста по итогам 2017 года на уровне 1,4–1,8 процента. При этом окончательные данные могут отличаться от этой цифры из-за возможного уточнения ретроспективных данных и в связи с поступлением дополнительной информации (в первую очередь годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, а также дополнительной информации из годовой отчетности

крупных и средних предприятий). Ряд непосредственно наблюдаемых данных (потребление электроэнергии, грузоперевозки ж/д транспортом, авиаперевозки, продажи автомобилей, результаты опросов предприятий) указывают на то, что рост в прошедшем году мог быть выше.

Источник: 1. http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a/180115.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a

По итогам ноября - декабря 2017 года наблюдается восстановление (улучшение) экономической ситуации, наблюдается рост ВВП, сельского хозяйства и обрабатывающих производств, рост инвестиций в основной капитал, снижение инфляции и кредитных ставок. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный.

2. О социально-экономическом положении в г. Москве по итогам 3 квартала 2017 г. (данные за октябрь 2017 г. – февраль 2018 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные показатели социально-экономического положения в г. Москве по итогам января – сентября 2017 года представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Основные показатели, характеризующие экономику г. Москвы, по итогам января – сентября 2017 года

Наименование показателя	В фактических ценах	Январь-сентябрь 2017 г. в % к январю-сентябрю 2016 г., в сопоставимой оценке	Сентябрь 2017 г. в % к сентябрю 2016 г., в сопоставимой оценке	Справочно: январь-сентябрь 2016 г. в % к январю-сентябрю 2015 г., в сопо-ставимой оценке
Индекс промышленного про-изводства, %	х	99,4[1)]	107,3[1)]	94,8[1)]
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	486024,7	100,8	88,9	107,0
Введено в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м.	1408,7	79,9	86,7	73,4
Оборот розничной торговли, млн. руб.	3252149,8	101,2	105,2	91,3
Объем перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства), млн. тонн	17,2	100,5	100,0	93,0
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника за январь-август, руб.	77030,3	105,8[2)]	103,1[3)]	108,7[4)]
Реальная заработная плата одного работника за январь-август, %	х	100,6[5)]	99,1[6)]	100,3[7)]
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	х	105,1	103,9	108,3
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рассчитанная на основе единых объемов потребления, установленных в целом по Российской Федерации для межрегионального сопоставления уровня потребительских цен (на конец сентября), руб.	4540,89	102,0 [8)]	102,0 [8)]	104,1[9)]
Численность официально зарегистрированных в органах труда и занятости безработных (на конец сентября), тыс. человек	27,7	71,8 [10)]	71,8 [10)]	107,1[11)]

[1)] Индекс промышленного производства исчислен по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-производителей (в натуральном или стоимостном выражении) в соответствии с ОКВЭД2 и ОКПД2.
[2)] Январь-август 2017 г. в % к январю-августу 2016 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.
[3)] Август 2017 г. в % к августу 2016 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.
[4)] Январь-август 2016 г. в % к январю-августу 2015 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.
[5)] Январь-август 2017 г. в % к январю-августу 2016 г. в сопоставимой оценке.
[6)] Август 2017 г. в % к августу 2016 г. в сопоставимой оценке.
[7)] Январь-август 2016 г. в % к январю-августу 2015 г. в сопоставимой оценке.
[8)] Сентябрь 2017 г. в % к декабрю 2016 г. в фактических ценах.
[9)] Сентябрь 2016 г. в % к декабрю 2015 г. в фактических ценах.
[10)] Сентябрь 2017 г. в % к сентябрю 2016 г.
[11)] Сентябрь 2016 г. в % к сентябрю 2015 г.

Демографическая ситуация

Численность постоянного населения города Москвы по состоянию на 1 января 2017 г., по оценке, составила 12380,7 тыс. человек.

Демографическая ситуация в январе-сентябре 2017 г. характеризовалась естественным приростом населения. Число родившихся составило 100,8 тыс.человек (на 7,8% меньше, чем в январе-сентябре 2016 г.), число умерших - 88,7 тыс.человек (на 2,5% меньше).

За январь-сентябрь 2017 г. браков зарегистрировано 71542, или на 4,6% больше, чем за январь-сентябрь 2016 г., разводов - 33039, на 3,4% больше.

По данным о миграции населения, полученным в результате обработки поступающих от органов МВД России по г. Москве документов статистического учета прибытия и выбытия, в январе-августе 2017 г. в Москву прибыло 197,2 тыс. человек, выбыло - 139,6 тыс. человек, миграционный прирост составил 57,6 тыс. человек.

Динамика числа хозяйствующих субъектов

В территориальном разделе Статистического регистра хозяйствующих субъектов (Статрегистра Росстата) по г. Москве по состоянию на 1 октября 2017 г. насчитывалось 1303 тыс. хозяйствующих субъектов, включая предприятия, организации, их филиалы и другие обособленные подразделения, индивидуальных предпринимателей. В их число входят действующие и не действующие зарегистрированные хозяйствующие субъекты.

Из общего количества хозяйствующих субъектов 284 тыс. - индивидуальные предприниматели, прошедшие государственную регистрацию в налоговых органах. В основном они зарегистрированы в сфере оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов (32,3% от общего числа предпринимателей), в профессиональной, научной и технической деятельности (12,1%), операциях с недвижимым имуществом (10,7%), транспортировке и хранении (9,7%), деятельности в области информации и связи (6,7%), обрабатывающих производствах (4,6%).

В общем количестве предприятий и организаций по состоянию на 1 октября 2017 г. наибольший удельный вес составляют предприятия и организации оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов (42,0%), осуществляющие профессиональную, научную и техническую деятельность (11,3%), строительства (10,1%), обрабатывающих производств (5,5%), осуществляющие операции с недвижимым имуществом (5,0%).

Из общего числа предприятий 89,9% - частные, 1,4% - в собственности общественных организаций, 0,4% - в федеральной собственности, 0,4% - в собственности субъекта Федерации и муниципальной собственности, 5,5% - в иностранной собственности, 0,5% - в смешанной российской собственности и 1,9% - в смешанной российской и иностранной собственности.

Финансовые результаты работы предприятий и организаций

За январь-август 2017 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) работы предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 1630,7 млрд. рублей прибыли (за январь-август 2016 г. по сопоставимому кругу предприятий - 1922,3 млрд. рублей прибыли), что составило 84,8% от прибыли за соответствующий период 2016 г.

По видам экономической деятельности финансовые результаты за январь-август 2017 г. сложились следующим образом: по обрабатывающим производствам 170,1 млрд. рублей убытка (в январе-августе 2016 г. - 131,6 млрд. рублей прибыли), в строительстве - 29,1 млрд. рублей прибыли (в январе-августе 2016 г. - 24,7 млрд. рублей прибыли), в оптовой и розничной торговле, включая ремонт автотранспортных средств, мотоциклов - 430,4 млрд. рублей прибыли (в январе-августе 2016 г - 596,2 млрд. рублей прибыли).

По итогам хозяйственной деятельности за январь-август 2017 г. доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. увеличилась на 2,5 процентных пункта и составила 28,9%. Сумма их убытка на 1 сентября 2017 г. составила 339,8 млрд. рублей, на 1 сентября 2016 г. убыток составлял 282,7 млрд. рублей. По обрабатывающим производствам убыток составил 33,3 млрд. рублей (на 1 сентября 2016 г. - 47,9 млрд. рублей), в строительстве - 22,3 млрд. рублей (на 1 сентября 2016 г. - 23 млрд. рублей), в торговле - 89 млрд. рублей (на 1 сентября 2016 г. - 71,4 млрд. рублей).

Кредиторская задолженность предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) на 1 сентября 2017 г. составила 15980,1 млрд. рублей, из которых 7,3% или 1161,7 млрд. рублей приходилось на просроченные долги. На 1 сентября 2016 г. кредиторская задолженность составляла 15494,7 млрд. рублей, в том числе просроченная - 994,2 млрд. рублей (6,4%). На 1 сентября 2017 г. доля просроченной кредиторской задолженности в обрабатывающих производствах составила 12,6% (на 1 сентября 2016 г. - 10,9%), в строительстве - 2,4% (на 1 сентября 2016 г. - 1%), в торговле - 7% (на 1 сентября 2016 г. - 6,8%).

Дебиторская задолженность на 1 сентября 2017 г. сложилась в сумме 13766,2 млрд. рублей, из нее 6,3% или 865,3 млрд. рублей - просроченные долги. На 1 сентября 2016 г. дебиторская задолженность составляла 14675,4 млрд. рублей, в том числе просроченная - 784,1 млрд. рублей (5,3%). На 1 сентября 2017 г. доля просроченной дебиторской задолженности по обрабатывающим производствам составила 3,8% (на 1 сентября 2016 г. - 2,3%), в строительстве - 2,6% (на 1 сентября 2016 г. - 1,6%), в торговле - 8,4% (на 1 сентября 2016 г. - 8%).

Задолженность по полученным кредитам и займам на 1 сентября 2017 г. составила 19773,4 млрд. рублей, что на 1,9% больше задолженности на 1 сентября 2016 года.

Промышленное производство *(виды деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»)*

Индекс промышленного производства в январе-сентябре 2017 г. по сравнению с январем-сентябрем 2016 г. составил 99,4%, в том числе по обрабатывающим производствам - 99,9%, по обеспечению электроэнергией, газом и паром; кондиционированию воздуха - 97,9%, по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 96,7%.

В январе-сентябре 2017 г. рост производства достигнут на предприятиях по производству прочих транспортных средств и оборудования на 47,3%, лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях - на 44,8%, электрического оборудования - на 29,2%, мебели - на 26,5%, резиновых и пластмассовых изделий - на 25,5%, текстильных изделий - на 18,2%, бумаги и бумажных изделий - на 17,9%, химических веществ и химических продуктов - на 11,5%, прочей неметаллической минеральной продукции - на 7,6%, напитков - на 5,4%, кожи и изделий из кожи - на 3,1%, пищевых продуктов - на 2,3%, по производству прочих готовых изделий - на 1,7%.

Объем промышленного производства был снижен на предприятиях следующих видов деятельности: производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (на 49,7%), производство кокса и нефтепродуктов (на 28,5%), металлургическое производство (на 25,9%), производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки (на 24,8%), производство компьютеров, электронных и оптических изделий (на 14,3%), производство одежды (на 10,2%), деятельность полиграфическая и копирование носителей информации (на 9,3%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (на 9,2%), обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения (на 4,3%), водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений (на 3,3%), ремонт и монтаж машин и оборудования (на 2,1%), обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха (на 2,1%).

За девять месяцев 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на предприятиях г. Москвы, осуществляющих производство пищевых продуктов, был увеличен выпуск колбасных изделий, включая колбасные изделия для детского питания, мясных (мясосодержащих) охлажденных и замороженных полуфабрикатов, мясных (мясосодержащих), включая для детского питания, консервов, переработанной и консервированной рыбы, молока, кроме сырого, сливочного масла, сыра, продуктов сырных и творога, кисломолочных продуктов, кондитерских изделий.

За этот же период произошло снижение объемов производства хлеба и хлебобулочных изделий недлительного хранения, крупы.

Предприятиями, осуществляющими производство текстильных изделий, одежды и изделий из кожи, за январь-сентябрь 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года был увеличен выпуск постельного белья, трикотажных или вязаных изделий, анораков, ветровок, штормовок и аналогичных изделий из текстильных материалов, пальто, полупальто с верхом из натурального меха, обуви.

Снижено производство плащей из текстильных материалов, трикотажных или вязаных чулочно-носочных изделий, костюмов и комплектов из текстильных материалов, брюк, бриджей, шорт из текстильных материалов, мужских или для мальчиков рубашек из текстильных материалов, юбок и юбок-брюк женских или для девочек из текстильных материалов, платьев женских или для девочек из текстильных материалов.

Московские предприятия в январе-сентябре 2017 г. по сравнению с январем-сентябрем 2016 г. увеличили выпуск лифтов, деревянной мебели для спальни, ювелирных изделий, обоев и аналогичных материалов для оклеивания стен, материалов лакокрасочных на основе полимеров, блоков оконных пластмассовых, посуды столовой и кухонной, прочих предметов домашнего обихода из пластмассы.

Было снижено производство счетчиков производства и потребления электроэнергии, диванов, соф, кушеток с деревянным каркасом, трансформируемых в кровати, бумажных канцелярских принадлежностей.

Предприятиями г.Москвы в январе-сентябре 2017 г. выработано 33,9 млрд. кВт.ч электроэнергии (96,3% к январю-сентябрю 2016 г.), 41,6 млн. Гкал пара и горячей воды (104,2%).

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2017 г. составил 486,0 млрд. рублей, или 100,8% к уровню января-сентября 2016 года.

На территории г. Москвы в январе-сентябре 2017 г. введены в действие жилые дома общей площадью 1408,7 тыс. кв. метров, что на 20,1% меньше, чем в январе-сентябре 2016 года.

Из объектов социальной инфраструктуры в январе-сентябре 2017 г. введены в эксплуатацию дошкольные образовательные организации на 770 мест, общеобразовательные организации на 6778 ученических мест, амбулаторно-поликлинические организации на 100 посещений в смену.

Транспорт

Автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе-сентябре 2017 г. перевезено 17,2 млн.тонн грузов, что на 0,5 % больше, чем в январе-сентябре 2016 г.; грузооборот составил 6,1 млрд.тонно-километров и по сравнению с уровнем января-сентября 2016 г. увеличился на 6,8 %.

Городскими автобусами, включая маршрутные такси, организаций (без субъектов малого предпринимательства) за январь-сентябрь 2017 г. перевезено 957,6 млн. человек, что составило 107,3 % к январю-сентябрю 2016 года.

Потребительский рынок товаров и услуг

Оборот розничной торговли за январь-сентябрь 2017 г. составил 3252,1 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 1,2% больше, чем за январь-сентябрь 2016 года.

Общий объем оборота розничной торговли на 90,0% был сформирован торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, на 10,0% - за счет продажи товаров на розничных рынках и ярмарках (в январе-сентябре 2016 г. - 87,8% и 12,2% соответственно). Торгующие организации за январь-сентябрь 2017 г. по сравнению с январем-сентябрем 2016 г. повысили оборот розничной торговли на 3,3%, продажа товаров на розничных рынках и ярмарках сократилась на 14,7%.

В структуре оборота розничной торговли на пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия приходилось 53,4% общего объема, на непродовольственные товары - 46,6%. Объем продажи пищевых продуктов, включая напитки и табачные изделия, увеличился на 2,6%, непродовольственных товаров снизился - на 0,5%.

Товарные запасы в организациях розничной торговли по состоянию на 1 октября 2017 г. возросли по сравнению с запасами на эту же дату 2016 г. на 6,4% и составили 29 дней.

Оборот общественного питания в январе-сентябре 2017 г. снизился по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. в сопоставимых ценах на 2,8% и составил 120,7 млрд. рублей.

Платных услуг населению за январь-сентябрь 2017 г. оказано на 1185,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах ниже уровня января-сентября 2016 г. на 2,1%. Услуг бытового характера оказано на 40,5 млрд. рублей, или 87,5% к уровню января-сентября 2016 года.

Цены и тарифы

В январе-сентябре 2017 г. (здесь и далее в разделе «Цены и тарифы»: сентябрь 2017 г. в % к декабрю 2016 г.) индекс потребительских цен на товары и услуги в г. Москве составил 102,8%.

Продукты питания в сентябре 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. подорожали на 0,9%.

Так, цены на капусту белокочанную, чеснок, помидоры и огурцы свежие снизились на 15,3-41,0%; свекла, лук репчатый и морковь подорожали на 6,0-9,9%.

В группе фруктов и цитрусовых на 18,3% снизились цены на бананы, на 9,3% - на виноград, при этом стали дороже яблоки на 27,4%, груши - на 9,4%, лимоны - на 8,6%.

Среди других наблюдаемых групп продовольственных товаров на 3,1-8,5% стали дешевле мука, крупа и бобовые, яйца куриные, сахар-песок, на 1,6% - мясо птицы.

Вместе с тем на 15,8% выросли цены на сливочное масло, на 5,2% - на сыры, на 4,2% - на молоко и молочную продукцию, на 2,8% - на рыбопродукты, на 2,6% - на говядину, на 2,1% - на хлеб и хлебобулочные изделия.

В группе рыбопродуктов наиболее значительно подорожала икра лососевых пород (на 5,1%), рыба охлажденная и мороженая разделанная лососевых пород (на 4,6%), филе рыбное мороженое (на 3,0%).

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в расчете на месяц в среднем по Москве в конце сентября 2017 г. составила 4540,9 рубля и выросла по сравнению с декабрем 2016 г. на 2,0%.

Уровень цен на непродовольственные товары в сентябре 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. вырос на 2,5%.

Среди наблюдаемых видов непродовольственных товаров более всего выросли цены на бензин автомобильный (на 6,4%), дизельное топливо (на 5,3%), печатные издания (на 6,2%) и сигареты (на 5,6%).

Кроме того, на 3,0-4,3% стала дороже детская одежда и обувь, кроссовая и спортивная обувь для взрослых, легковые автомобили, постельное белье, трикотажные изделия, школьно-письменные принадлежности.

В сентябре 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. цены и тарифы на услуги выросли на 5,3%.

В среднем на 8,1% выросли тарифы на услуги организаций ЖКХ, оказываемые населению.

В группе услуг пассажирского транспорта стоимость разовой поездки в городском наземном транспорте увеличилась в среднем на 11,4%, в метро - на 9,6%. Полет в салоне экономического класса самолета стал дороже на 7,5%, проезд в различных типах вагонов поездов дальнего следования - на 2,4%.

На 13,6% выросла абонентская плата за радиотрансляционную точку, на 6,8% - за телевизионную антенну.

На 18,4% увеличилась плата за обучение в образовательных организациях высшего профессионального образования, на 21,5% - за проживание в студенческом общежитии.

В сентябре 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. стоимость 1 квадратного метра общей площади квартир на рынке жилья, реализуемого юридическими лицами, осуществляющими операции с недвижимостью, по данным выборочного обследования, в г. Москве на первичном рынке снизилась в среднем на 1,9%, на вторичном рынке - на 2,8%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в сентябре 2017 г. (в % к декабрю 2016 г.) составил 107,5% против 103,6% в сентябре 2016 года.

Наибольший рост цен отмечался в производстве ювелирных изделий - на 26,6%, в производстве кабелей и кабельной арматуры - на 21,8%, нефтепродуктов - на 11,2%, резиновых и пластмассовых изделий - на 6,8%, бумаги и бумажных изделий - на 4,8%. Снижение наблюдалось в производстве древесины и производстве изделий из дерева - на 6,7%, в производстве лекарственных препаратов - на 0,3%.

При общем повышении цен в производстве пищевых продуктов на 1,8%, наибольший рост цен отмечался в производстве хлебобулочных и мучных кондитерских изделий - на 9,1%. В производстве молочной продукции наибольший рост цен наблюдался в производстве стерилизованного молока - на 8,1%. Снижение цен наблюдалось в производстве продуктов мукомольной и крупяной промышленности - на 7,7%, в переработке и консервировании мяса и мясной пищевой продукции - на 4,7%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в сентябре 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. повысился на 2,2%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - на 3,4%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - на 2,8%, цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - на 0,3%. Цены на приобретенные основные строительные материалы, детали и конструкции повысились на 2,3%.

Общий уровень тарифов на перевозку грузов всеми видами транспорта в сентябре 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. повысился на 23,5%, в том числе транспортировка грузов трубопроводным транспортом - на 74,4%, на внутреннем водном транспорте - на 13,6% на железнодорожном транспорте - на 4,7%, на автомобильном транспорте - на 0,7%; снижение тарифов наблюдалось на перевозку грузов воздушным транспортом - на 4,0%.

Цены на приобретенное промышленными организациями зерно для основного производства в сентябре 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. снизились на 13,0%.

Тарифы на услуги связи для юридических лиц повысились на 6,4%.

Денежные доходы населения

В январе-сентябре 2017 г. по сравнению с январем-сентябрем 2016 г. денежные доходы населения с учетом роста потребительских цен уменьшились, по предварительным данным, на 1,8%. Номинальные среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения за январь-сентябрь 2017 г. увеличились на 2,8% и составили 56,7 тыс. рублей.

Реальные располагаемые денежные доходы населения (денежные доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) за январь-сентябрь 2017 г., по предварительным данным, уменьшились на 3,7% по сравнению с январем-сентябрем 2016 года.

Среднемесячная заработная плата работников предприятий, учреждений и организаций всех форм собственности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе-августе 2017 г. составила 91815 рублей и выросла по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. на 8,5%.

Наиболее высокая заработная плата наблюдалась на предприятиях и в организациях, осуществляющих производство нефтепродуктов - 518985 рублей, производство цемента, извести и гипса - 245035 рублей, рекламную деятельность - 181225 рублей, добычу сырой нефти и природного газа - 171022 рубля, разработку программного обеспечения и консультирование в этой области - 162983 рубля, финансовую и страховую деятельность - 155449 рублей, оптовую торговлю пищевыми

продуктами, напитками и табачными изделиями - 124123 рубля, производство напитков - 124045 рублей, производство химических веществ и химических продуктов - 123545 рублей, производство лекарственных препаратов и материалов, применяемых в медицинских целях - 112073 рубля.

Ниже средней сложилась заработная плата на предприятиях по обработке древесины и производству изделий из дерева - 71610 рублей, по производству текстильных изделий - 61940 рублей, по производству одежды - 58321 рубль, по производству кожи, изделий из кожи - 32864 рубля, по производству обуви - 29695 рублей. В организациях строительства среднемесячная заработная плата составила 77728 рублей, здравоохранения и предоставления социальных услуг - 68765 рублей, ведущих образовательную деятельность - 68189 рублей, в гостиницах и предприятиях общественного питания - 46551 рубль.

Рынок труда

Численность рабочей силы (экономически активного населения), по оценке, в январе-августе 2017 г. составила 7141 тыс. человек. Во всех сферах экономики города было занято 7038 тыс. человек или 98,6% от рабочей силы (экономически активного населения).

Из общей численности работников списочного состава (без учета совместителей) предприятий и организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в августе 2017 г. было занято: в организациях осуществляющих оптовую и розничную торговлю - 15%, в организациях, ведущих образовательную деятельность - 10% , в финансовых и страховых организациях - 9%, в организациях здравоохранения и предоставления социальных услуг, в обрабатывающих производствах - по 8%, в организациях, осуществляющих научные исследования и разработки - 7%, в строительстве - 4%.

На конец сентября 2017 г. по данным Департамента труда и социальной защиты населения города Москвы не имели занятий и активно искали работу 39,1 тыс. человек, из них 27,7 тыс. человек было официально признано безработными.

Численность незанятых трудовой деятельностью, ищущих работу, по сравнению с сентябрем 2016 г. уменьшилась на 14,7 тыс. человек, или на 24,9%, по сравнению с августом 2017 г. их численность увеличилась на 0,2 тыс. человек, или на 0,4%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец сентября 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. уменьшилась на 10,9 тыс. человек, или на 28,2%. По сравнению с августом 2017 г. их численность уменьшилась на 0,3 тыс. человек, или на 1,1%.

Уровень официально зарегистрированной безработицы от общей численности рабочей силы (экономически активного населения) в августе 2017 г. составил 0,4%. Итоги проведенного Мосгорстатом обследования рабочей силы показывают, что реальный уровень безработицы выше и составил 1,3%.

Заявленная предприятиями и организациями потребность в работниках на конец сентября 2017 г. составила 177,6 тыс. человек, из них 89,7 тыс. человек - рабочих профессий. Нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в Департаменте труда и социальной защиты населения города Москвы, на 100 заявленных вакансий составила 22 человека, что на 51,8% меньше, чем в августе 2016 года.

Источник: 1. http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/publications/news_issues/

3. Анализ тенденций рынка.

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на рынке (динамику рынка).

При проведении настоящей оценки анализировалась динамика цен продажи и аренды коммерческой недвижимости в г. Москва. Источник данных - Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY за период с января 2010 г. по декабрь 2017 г. В указанном источнике информации удельные стоимости показателей до декабря 2014 года указаны в долл. США. Для целей проведения анализа, указанные цены пересчитывались в национальную валюту по официальному курсу.

Данные о динамике изменения средних цен на рынке продажи и аренды коммерческой недвижимости г. Москвы представлены в табл. 14 и табл. 18. В графическом виде динамика изменения цен представлена на рис. 3 и рис. 4.

Таблица 14.

Данные о динамике средних цен продажи на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы

Период	Средневесовая цена предложения, руб./кв. м без НДС		
	Офисный сегмент	Торговый сегмент	Складской сегмент
I квартал 2010	149 210	164 130	44 760
II квартал 2010	151 220	161 810	48 390
III квартал 2010	153 100	163 810	45 930

Период	Средневесовая цена предложения, руб./кв. м без НДС		
	Офисный сегмент	Торговый сегмент	Складской сегмент
IV квартал 2010	164 330	168 170	46 070
I квартал 2011	158 940	165 510	46 660
II квартал 2011	176 430	174 330	43 410
III квартал 2011	189 730	295 130	55 100
IV квартал 2011	234 320	277 270	51 550
I квартал 2012	217 700	282 260	52 550
II квартал 2012	225 200	291 980	55 910
III квартал 2012	231 990	300 790	58 400
IV квартал 2012	225 320	292 140	53 610
I квартал 2013	220 510	285 910	52 470
II квартал 2013	182 050	191 550	47 020
III квартал 2013	167 270	198 430	50 840
IV квартал 2013	163 210	197 050	50 280
I квартал 2014	182 320	228 430	38 660
II квартал 2014	175 580	данные не опубликованы	40 280
III квартал 2014	192 280	данные не опубликованы	39 780
IV квартал 2014	299 590	данные не опубликованы	52 310
I квартал 2015	312 500	данные не опубликованы	44 000
II квартал 2015	315 000	данные не опубликованы	44 000
III квартал 2015	267 500	данные не опубликованы	44 000
IV квартал 2015	267 500	данные не опубликованы	43 250
I квартал 2016	256 500	данные не опубликованы	43 500
II квартал 2016	242 500	данные не опубликованы	41 500
III квартал 2016	247 500	данные не опубликованы	40 500
IV квартал 2016	285 000	данные не опубликованы	40 500
I квартал 2017	285 000	данные не опубликованы	40 500
II квартал 2017	320 000	данные не опубликованы	37 500
III квартал 2017	305 000	данные не опубликованы	38 500
IV квартал 2017	305 000	данные не опубликованы	38 500

Источник: 1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY за период с января 2010 г. по декабрь 2017 г.

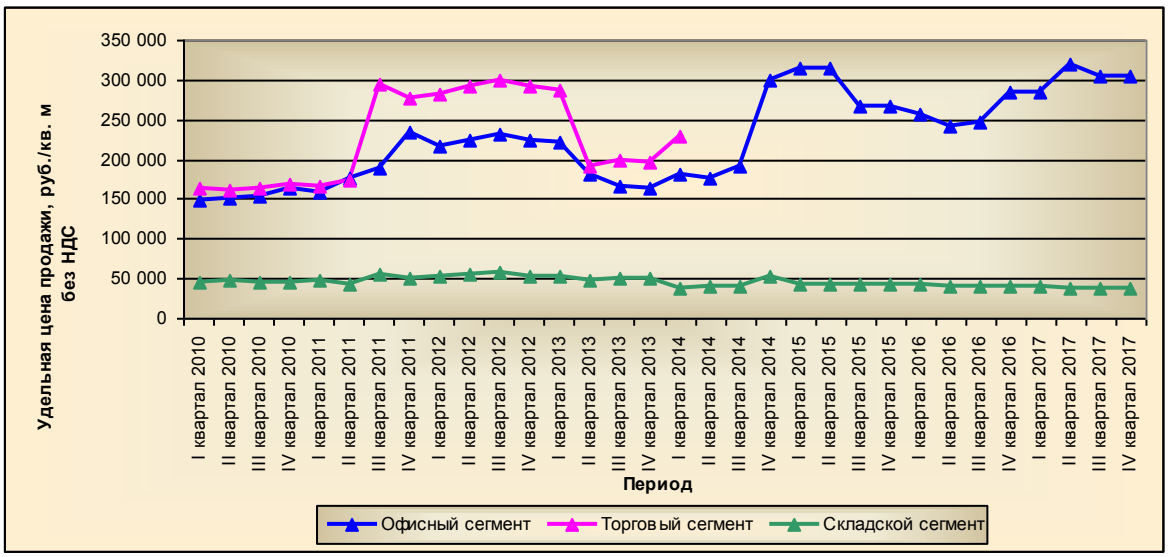


Рис. 3. Динамика средних цен продажи на рынке коммерческой недвижимости в г. Москва

Анализ динамики цен продажи на рынке коммерческой недвижимости в г. Москва позволяет разделить ретроспективный период на ряд подпериодов, исходя из различной динамики цен на рынке. Характеристики динамики рынка продажи для различных сегментов рынка коммерческой недвижимости в г. Москва представлены в табл. 15 - табл. 18.

Таблица 15.

Характеристики динамики рынка продажи для офисного сегмента рынка коммерческой недвижимости в г. Москва

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2010 г. - 4 кв. 2010 г.	рост	3,04	1,64
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	рост	12,36	5,52
1 кв. 2012 г. - 4 кв. 2012 г.	рост после точечного падения	1,31	2,52
1 кв. 2013 г. - 4 кв. 2013 г.	падение	-9,88	3,58
1 кв. 2014 г. - 4 кв. 2014 г.	рост	15,79	12,95
1 кв. 2015 г. - 4 кв. 2015 г.	падение	-6,52	4,37
1 кв. 2016 г. - 4 кв. 2016 г.	рост	3,35	4,72
1 кв. 2017 г. - 4 кв. 2017 г.	рост	1,56	3,64

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 16.

Характеристики динамики рынка продажи для торгового сегмента рынка коммерческой недвижимости в г. Москва

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2010 г. - 4 кв. 2010 г.	падение	-0,15	0,87
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	рост	18,3	17,68
1 кв. 2012 г. - 1 кв. 2013 г.	стагнация	0	1,47
2 кв. 2013 г. - 1 кв. 2014 г.	рост после падения	2,17	10,43

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 17.

Характеристики динамики рынка продажи для складского сегмента рынка коммерческой недвижимости в г. Москва

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2010 г. - 4 кв. 2010 г.	падение	-0,65	2,72
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	рост	2,94	7,96
1 кв. 2012 г. - 4 кв. 2012 г.	падение	-0,29	3,25
1 кв. 2013 г. - 4 кв. 2013 г.	падение	-2,87	3,78
1 кв. 2014 г. - 4 кв. 2014 г.	рост	8,93	11,23
1 кв. 2015 г. - 4 кв. 2015 г.	падение	-0,51	3,85
1 кв. 2016 г. - 4 кв. 2016 г.	падение	-2,40	1,19
1 кв. 2017 г. - 4 кв. 2017 г.	падение	-1,27	2,17

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 18.

Данные о динамике средних цен аренды на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы

Период	Средневесовая ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС и ОР)		
	Офисный сегмент	Торговый сегмент	Складской сегмент
I квартал 2010	13 730	30 590	4 480
II квартал 2010	15 350	26 460	4 690
III квартал 2010	16 840	26 030	4 750
IV квартал 2010	18 430	26 110	4 910
I квартал 2011	18 660	28 430	4 670
II квартал 2011	17 780	30 810	3 850
III квартал 2011	21 810	38 530	6 030
IV квартал 2011	23 430	36 710	5 550
I квартал 2012	21 770	31 530	5 780
II квартал 2012	22 520	33 390	6 060
III квартал 2012	24 800	38 400	5 120
IV квартал 2012	24 090	32 630	5 280
I квартал 2013	23 570	31 940	5 170

Период	Средневесовая ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС и ОР)		
	Офисный сегмент	Торговый сегмент	Складской сегмент
II квартал 2013	17 890	22 480	5 860
III квартал 2013	18 040	23 940	6 230
IV квартал 2013	18 220	22 940	6 350
I квартал 2014	28 290	21 090	4 570
II квартал 2014	27 320	21 010	4 380
III квартал 2014	25 310	21 700	4 160
IV квартал 2014	29 720	26 150	4 870
I квартал 2015	31 500	21 500	4 500
II квартал 2015	31 500	21 500	4 500
III квартал 2015	31 500	20 750	4 500
IV квартал 2015	26 500	21 000	4 500
I квартал 2016	28 750	18 500	4 200
II квартал 2016	28 850	17 000	4 100
III квартал 2016	28 000	18 000	4 050
IV квартал 2016	29 500	18 000	4 000
I квартал 2017	29 750	18 000	3 800
II квартал 2017	28 250	18 000	3 800
III квартал 2017	27 500	18 000	3 900
IV квартал 2017	24 150	18 000	3 900

Источник: 1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY за период с января 2010 г. по декабрь 2017 г.

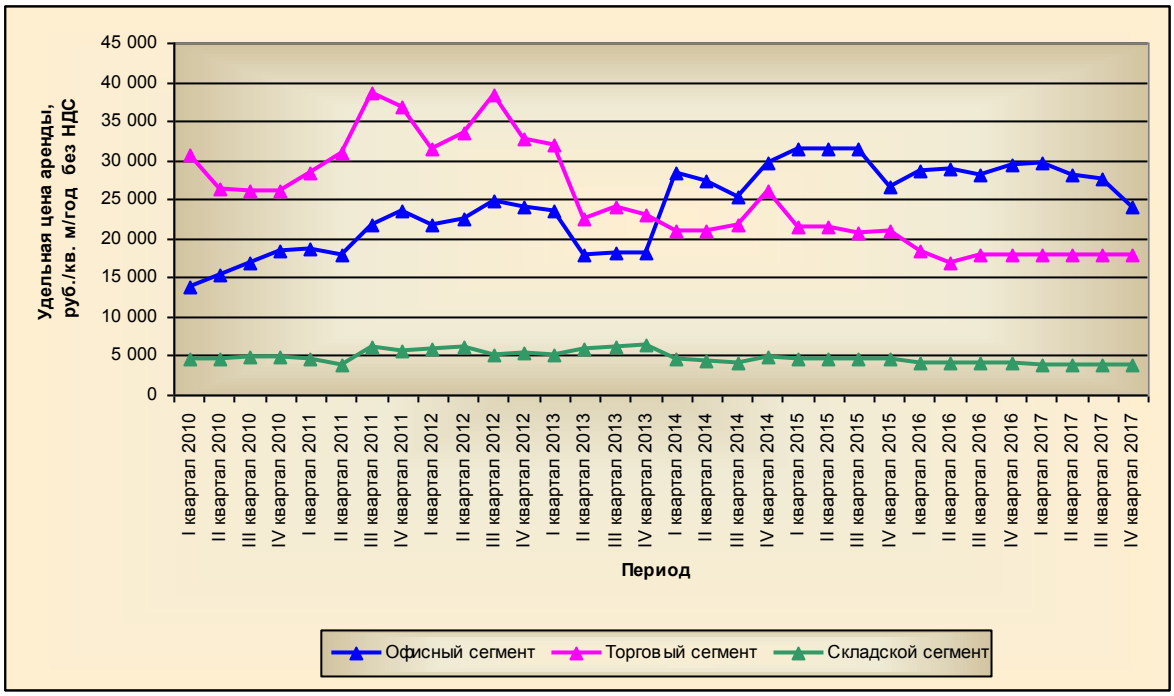


Рис. 4. Динамика средних цен аренды на рынке коммерческой недвижимости в г. Москва

Анализ динамики цен аренды на рынке коммерческой недвижимости в г. Москва позволяет разделить ретроспективный период на ряд подпериодов, исходя из различной динамики цен на рынке. Характеристики динамики рынка аренды для различных сегментов рынка коммерческой недвижимости в г. Москва представлены в табл. 19 – табл. 21.

Таблица 19.

Характеристики динамики рынка аренды для офисного сегмента рынка коммерческой недвижимости в г. Москва

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2010 г. - 4 кв. 2010 г.	рост	9,78	2,63
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	рост	8,88	5,89

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2012 г. - 4 кв. 2012 г.	рост	4,03	3,76
1 кв. 2013 г. - 4 кв. 2013 г.	падение	-7,66	6,04
1 кв. 2014 г. - 4 кв. 2014 г.	стагнация	0,74	14,34
1 кв. 2015 г. - 4 кв. 2015 г.	падение	-5,19	4,59
1 кв. 2016 г. - 4 кв. 2016 г.	рост	0,48	2,55
1 кв. 2017 г. - 4 кв. 2017 г.	падение	-6,54	2,75

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 20.

Характеристики динамики рынка аренды для торгового сегмента рынка коммерческой недвижимости в г. Москва

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2010 г. - 4 кв. 2010 г.	падение	-4,90	3,29
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	рост	9,91	6,10
1 кв. 2012 г. - 4 кв. 2012 г.	рост	2,42	7,45
1 кв. 2013 г. - 4 кв. 2013 г.	падение	-9,3	7,77
1 кв. 2014 г. - 4 кв. 2014 г.	рост	6,77	6,04
1 кв. 2015 г. - 4 кв. 2015 г.	падение	-1,08	4,37
1 кв. 2016 г. - 4 кв. 2016 г.	падение	-0,27	4,00
1 кв. 2017 г. - 4 кв. 2017 г.	стагнация	0	0,00

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 21.

Характеристики динамики рынка аренды для складского сегмента рынка коммерческой недвижимости в г. Москва

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2010 г. - 4 кв. 2010 г.	рост	2,89	1,05
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	рост	9,68	16,91
1 кв. 2012 г. - 4 кв. 2012 г.	падение	-4,38	4,89
1 кв. 2013 г. - 4 кв. 2013 г.	рост	6,76	3,30
1 кв. 2014 г. - 4 кв. 2014 г.	рост	1,40	9,21
1 кв. 2015 г. - 4 кв. 2015 г.	стагнация	0,00	1,90
1 кв. 2016 г. - 4 кв. 2016 г.	падение	-1,60	1,31
1 кв. 2017 г. - 4 кв. 2017 г.	рост	1,04	1,59

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке продажи коммерческой недвижимости:

- сегмент офисной недвижимости – рост с темпом 1,56% в квартал;
- сегмент торговой недвижимости – на период, предшествующий дате оценки тенденции не определены (данные отсутствуют);
- сегмент складской недвижимости – падение с темпом 1,04% в квартал.

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке аренды коммерческой недвижимости:

- сегмент офисной недвижимости – падение с темпом 6,54% в квартал;
- сегмент торговой недвижимости – стагнация с темпом 0% в квартал;
- сегмент складской недвижимости – рост с темпом 1,04% в квартал.

4. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта (объектов) оценки на рынок оцениваемого (оцениваемых) объектов

*В целом, тенденции на рынке **продажи** коммерческой недвижимости следующие: в сегменте торговой недвижимости тенденции не определены (данные отсутствуют). В сегментах офисной недвижимости отмечается рост, а в сегменте складской недвижимости региона отмечается падение цен.*

*Тенденции на рынке **аренды** коммерческой недвижимости следующие: в сегменте торговой недвижимости региона отмечается стагнация цен.*

В сегментах офисной недвижимости отмечается падение, а в сегменте складской недвижимости региона отмечается рост цен.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В данном подразделе проводится определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

Как отмечалось ранее, оцениваемый объект непосредственно связан с рынком недвижимости.

При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера оцениваемого имущества. Для решения данной задачи был принят подход, изложенный в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

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

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

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

- застроенные земельные участки;
- незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
- незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

- доходная недвижимость;
- условно доходная недвижимость;
- бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- уникальные объекты;

- редкие объекты;
- широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не завершенные строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относится объект оценки, представлено в табл. 22.

Таблица 22.

Определение сегмента рынка для объекта оценки

№ п/п	Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемого объекта
1	В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Коммерческая недвижимость
2	В зависимости от состояния земельного участка	Застроенный земельный участок
3	В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Доходная недвижимость
4	В зависимости от степени представленности объектов	Редкие объекты
5	В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
6	В зависимости от степени готовности	Готовый объект

Источник: 1. Анализ Оценщиков.

Применительно к оцениваемому объекту, исходные для оценки данные могут наблюдаться на следующих рынках (в терминологии Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»):

- посредническом рынке;
- рынке «от принципала к принципалу».

Кроме указанных в табл. 22 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектом оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов (локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты). Исходные условия локализации представлены в табл. 23.

Таблица 23.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя		Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование		нежилые помещения
Характеристики местоположения	Типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1, ТЗ № 2
	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
	Средняя заработная плата в	не локализовалось

Наименование показателя		Значение показателя
	населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	
	Типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 1, ТЗ № 3, ТЗ № 4
	Адресный ориентир	не локализовалось
	Класс объекта	специализированные спортивные объекты
Физические характеристики	Тип объекта	отдельно стоящие здания и встроенные помещения, предназначенные (используемые) под занятия спортом
	Этаж расположения	не локализовалось
	Общая площадь	не локализовалось
	Тех. состояние здания	хорошее состояние
	Состояние объекта	с отделкой

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 23 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты:

- http://strategiya-invest.ru;
- www.avito.ru;
- http://bizru.biz;
- http://zdanie.info;
- http://mirkupit.ru;
- http://moskva.nemoshop.ru;
- http://realty.dmir.ru;
- http://moscow-cru.su;
- http://bazametrov.ru;
- http://realty.dmir.ru;
- www.realtymag.ru;
- http://www.cian.ru;
- http://almasta.recrm.ru;
- http://www.apex-realty.ru;
- http://www.doska.ru.

На указанных выше ресурсах актуальны 17 оферт, которые могут рассматриваться как объекты анализа.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

В данном разделе проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости, имущественные права на которые являются правом собственности.

Условия финансирования предполагаемой сделки с объектами анализа – полная, единовременная оплата.

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 24 – табл. 31. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 24.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Объект 1	помещение, назначение: нежилое
Объект 2	помещение, назначение: нежилое

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Объект 3	помещение, назначение: нежилое
Объект 4	помещение, назначение: нежилое
Объект 5	помещение, назначение: нежилое
Объект 6	помещение, назначение: нежилое
Объект 7	помещение, назначение: нежилое
Объект 8	помещение, назначение: нежилое
Объект 9	здание, назначение: нежилое
Объект 10	здание, назначение: нежилое
Объект 11	помещение, назначение: нежилое
Объект 12	помещение, назначение: нежилое
Объект 13	помещение, назначение: нежилое
Объект 14	здание, назначение: нежилое
Объект 15	помещение, назначение: нежилое
Объект 16	здание, назначение: нежилое
Объект 17	здание, назначение: нежилое

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 25.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	г. Москва, ул. Соколово-Мещерская, д. 25
Объект 2	г. Москва
Объект 3	г. Москва, ул. Большая Новодмитровская, д. 23, стр. 8
Объект 4	г. Москва, Варшавское шоссе, д. 132А, к. 1
Объект 5	г. Москва, Дмитровское ш.
Объект 6	г. Москва, ул. 1-я Машиностроения, д. 10
Объект 7	г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 76
Объект 8	г. Москва, ул. Большая Полянка, д. 61с2
Объект 9	г. Москва, ул. Подольских Курсантов, д. 4Б
Объект 10	г. Москва, ул. Куликовская, д. 3Д
Объект 11	г. Москва, 4-й Самотечный пер., д. 9
Объект 12	г. Москва, ул. Гончарная, д. 40
Объект 13	г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 76
Объект 14	г. Москва, ул. Лефортовская
Объект 15	г. Москва, ул. Минская, д. 1ГК1
Объект 16	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 40
Объект 17	г. Москва, район Град Московский, ул. Солнечная, д. 5

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 26.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости
Объект 1	ТЗ № 1	12 330,126	н/д	ТЗ № 1
Объект 2	ТЗ № 1	12 330,126	н/д	ТЗ № 1
Объект 3	ТЗ № 1	12 330,126	н/д	ТЗ № 1
Объект 4	ТЗ № 1	12 330,126	н/д	ТЗ № 1
Объект 5	ТЗ № 1	12 330,126	н/д	ТЗ № 3, ТЗ № 4

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости
Объект 6	ТЗ № 1	12 330,126	н/д	ТЗ № 3, ТЗ № 4
Объект 7	ТЗ № 1	12 330,126	н/д	ТЗ № 3, ТЗ № 4
Объект 8	ТЗ № 1	12 330,126	н/д	ТЗ № 3, ТЗ № 4
Объект 9	ТЗ № 1	12 330,126	н/д	ТЗ № 3, ТЗ № 4
Объект 10	ТЗ № 1	12 330,126	н/д	ТЗ № 3, ТЗ № 4
Объект 11	ТЗ № 1	12 330,126	н/д	ТЗ № 3, ТЗ № 4
Объект 12	ТЗ № 1	12 330,126	н/д	ТЗ № 3, ТЗ № 4
Объект 13	ТЗ № 1	12 330,126	н/д	ТЗ № 3, ТЗ № 4
Объект 14	ТЗ № 1	12 330,126	н/д	ТЗ № 3, ТЗ № 4
Объект 15	ТЗ № 1	12 330,126	н/д	ТЗ № 3, ТЗ № 4
Объект 16	ТЗ № 1	12 330,126	н/д	ТЗ № 3, ТЗ № 4
Объект 17	ТЗ № 1	12 330,126	н/д	ТЗ № 3, ТЗ № 4

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 27.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс объекта анализа	Тип объекта анализа	Этаж расположения объекта анализа	Общая площадь объекта анализа, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект анализа	Состояние отделки объекта анализа
Объект 1	специализированные спортивные объекты	встроенное помещение под занятия спортом	н/д	355,3	хорошее состояние	с отделкой
Объект 2	специализированные спортивные объекты	встроенное помещение под занятия спортом	н/д	900,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект 3	специализированные спортивные объекты	встроенное помещение под занятия спортом	4	1 332,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект 4	специализированные спортивные объекты	встроенное помещение под занятия спортом	1	2 100,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект 5	специализированные спортивные объекты	встроенное помещение под занятия спортом	1	3 514,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект 6	специализированные спортивные объекты	встроенное помещение под занятия спортом	н/д	341,5	хорошее состояние	с отделкой
Объект 7	специализированные спортивные объекты	встроенное помещение под занятия спортом	2	3 300,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект 8	специализированные спортивные объекты	встроенное помещение под занятия спортом	1	207,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект 9	специализированные спортивные объекты	отдельное стоящее здание под занятия спортом	1, 2	419,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект 10	специализированные спортивные объекты	отдельное стоящее здание под занятия спортом	1	1 900,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект 11	специализированные спортивные объекты	встроенное помещение под занятия спортом	4	188,4	хорошее состояние	с отделкой
Объект 12	специализированные спортивные объекты	встроенное помещение под занятия спортом	1	595,4	хорошее состояние	с отделкой
Объект 13	специализированные спортивные объекты	встроенное помещение под занятия спортом	1	3 138,1	хорошее состояние	с отделкой
Объект 14	специализированные спортивные объекты	отдельное стоящее здание под занятия спортом	н/д	2 640,0	хорошее состояние	с отделкой

Объект анализа	Класс объекта анализа	Тип объекта анализа	Этаж расположения объекта анализа	Общая площадь объекта анализа, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект анализа	Состояние отделки объекта анализа
Объект 15	специализированные спортивные объекты	встроенное помещение под занятия спортом	3	5 815,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект 16	специализированные спортивные объекты	отдельное стоящее здание под занятия спортом	1, 2	1 500,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект 17	специализированные спортивные объекты	отдельное стоящее здание под занятия спортом	1	5 000,0	хорошее состояние	с отделкой

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 28.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Объект 1	н/д	Объект сдан в долгосрочную аренду. Сведения об условиях сдачи отсутствуют	н/д	н/д
Объект 2	н/д	Объект сдан в долгосрочную аренду. Сведения об условиях сдачи отсутствуют	н/д	н/д
Объект 3	н/д	Объект сдан в долгосрочную аренду. Сведения об условиях сдачи отсутствуют	н/д	н/д
Объект 4	н/д	Объект сдан в долгосрочную аренду. Сведения об условиях сдачи отсутствуют	н/д	н/д
Объект 5	н/д	Объект сдан в долгосрочную аренду. Сведения об условиях сдачи отсутствуют	н/д	н/д
Объект 6	н/д	Объект сдан в долгосрочную аренду. Сведения об условиях сдачи отсутствуют	н/д	н/д
Объект 7	н/д	Объект сдан в долгосрочную аренду. Сведения об условиях сдачи отсутствуют	н/д	н/д
Объект 8	н/д	Объект сдан в долгосрочную аренду. Сведения об условиях сдачи отсутствуют	н/д	н/д
Объект 9	н/д	Объект сдан в долгосрочную аренду. Сведения об условиях сдачи отсутствуют	н/д	н/д
Объект 10	н/д	Объект сдан в долгосрочную аренду. Сведения об условиях сдачи отсутствуют	н/д	н/д
Объект 11	н/д	Объект сдан в долгосрочную аренду. Сведения об условиях сдачи отсутствуют	н/д	н/д
Объект 12	н/д	Объект сдан в долгосрочную аренду. Сведения об условиях сдачи отсутствуют	н/д	н/д
Объект 13	н/д	Объект сдан в долгосрочную аренду. Сведения об условиях сдачи отсутствуют	н/д	н/д
Объект 14	н/д	Объект сдан в долгосрочную аренду. Сведения об условиях сдачи отсутствуют	н/д	н/д

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Объект 15	н/д	Объект сдан в долгосрочную аренду. Сведения об условиях сдачи отсутствуют	н/д	н/д
Объект 16	н/д	Объект сдан в долгосрочную аренду. Сведения об условиях сдачи отсутствуют	н/д	н/д
Объект 17	н/д	Объект сдан в долгосрочную аренду. Сведения об условиях сдачи отсутствуют	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 29.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью для объектов анализа

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Объект 1	отсутствует
Объект 2	отсутствует
Объект 3	отсутствует
Объект 4	отсутствует
Объект 5	отсутствует
Объект 6	отсутствует
Объект 7	отсутствует
Объект 8	отсутствует
Объект 9	отсутствует
Объект 10	отсутствует
Объект 11	отсутствует
Объект 12	отсутствует
Объект 13	отсутствует
Объект 14	отсутствует
Объект 15	отсутствует
Объект 16	отсутствует
Объект 17	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 30.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Внутриквартальное расположение объекта анализа	Ограниченность доступа к объекту анализа
Объект 1	без существенных преимуществ	нет
Объект 2	без существенных преимуществ	нет
Объект 3	без существенных преимуществ	нет
Объект 4	без существенных преимуществ	нет
Объект 5	без существенных преимуществ	нет
Объект 6	без существенных преимуществ	нет
Объект 7	без существенных преимуществ	нет
Объект 8	без существенных преимуществ	нет
Объект 9	без существенных преимуществ	нет
Объект 10	без существенных преимуществ	нет
Объект 11	без существенных преимуществ	нет
Объект 12	без существенных преимуществ	нет
Объект 13	без существенных преимуществ	нет
Объект 14	без существенных преимуществ	нет
Объект 15	без существенных преимуществ	нет
Объект 16	без существенных преимуществ	нет

Объект анализа	Внутриквартальное расположение объекта анализа	Ограниченность доступа к объекту анализа
Объект 17	без существенных преимуществ	нет

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 31.

Данные о стоимости объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв.м
Объект 1	50 000 000	140 726
Объект 2	131 000 000	145 556
Объект 3	146 531 000	110 008
Объект 4	239 998 500	114 285
Объект 5	448 747 464	127 703
Объект 6	55 000 000	161 054
Объект 7	335 990 000	101 815
Объект 8	58 000 000	280 193
Объект 9	39 000 000	93 079
Объект 10	190 000 000	100 000
Объект 11	40 000 000	212 314
Объект 12	83 000 000	139 402
Объект 13	300 000 000	95 599
Объект 14	300 000 000	113 636
Объект 15	769 999 040	132 416
Объект 16	150 000 000	100 000
Объект 17	400 000 000	80 000
	мин	80 000
	макс	280 193
	среднее	132 223
	медиана	114 285
	стандартное отклонение	49 514

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 31 показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов в сегменте рынка, к которому относится оцениваемый объект недвижимости, находится в интервале от 80 000 руб./кв. м до 280 193 руб./кв. м (с учетом округлений). Цена объектов анализа указана с учетом НДС. Интервал цен указан без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не производился ввиду отсутствия такового.

3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

В данном разделе проводится анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Фактор спроса и предложения является основным и учитывает действие закона спроса и предложения, который формирует рыночную стоимость объекта недвижимости, как и любого товара на рынке.

Спрос – это количество объектов недвижимости и права на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный период времени. Основа спроса – желание потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести недвижимость.

Предложение – это количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый период. В любой текущий момент времени общее предложение складывается из двух элементов: предложение уже существующих и строящихся объектов.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости, ценовая динамика при этом нулевая;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены;

- предложение превышает спрос, цены падают.

При проведении настоящей оценки оценка спроса и предложения проводилась качественно, на основе определенной ранее динамики рынка. В общем случае можно утверждать следующее:

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравновешивании платежеспособного спроса предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

В результате проведенного ранее анализа установлено, что в период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке продажи коммерческой недвижимости региона:

- сегмент офисной недвижимости – рост с темпом 1,56% в квартал;
- сегмент торговой недвижимости – на период, предшествующий дате оценки тенденции не определены (данные отсутствуют);
- сегмент складской недвижимости – падение с темпом 1,27% в квартал.

Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения на рынке продажи:

- в сегменте офисной недвижимости - объем спроса превышает объем предложений (фиксируется рост цен);
- в сегменте торговой недвижимости – соотношение объемов спроса и предложения не определено;
- в сегменте складской недвижимости - объем предложений превышает объем спроса (фиксируется падение цен).

Так же, в результате проведенного ранее анализа установлено, что в период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке аренды коммерческой недвижимости региона:

- сегмент офисной недвижимости – падение с темпом 6,54% в квартал;
- сегмент торговой недвижимости – стагнация с темпом 0% в квартал;
- сегмент складской недвижимости – рост с темпом 1,04% в квартал.

Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения на рынке аренды:

- в сегменте офисной недвижимости - объем предложений превышает объем спроса (фиксируется падение цен);
- в сегменте торговой недвижимости - объем предложений уравновешен с объемом спроса (фиксируется стагнация цен);
- в сегменте складской недвижимости - объем спроса превышает объем предложений (фиксируется рост цен).

В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена в диапазоне от «средняя» до «низкая». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 32).

Таблица 32.

Градация сроков экспозиции

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок экспозиции (реализации), месяцев	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Источник: 1. http://www.ocenchik.ru/docs/268.html

Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы, как правило, не используются при расчете стоимости локальных объектов недвижимости.

При проведении настоящего анализа было исследовано влияние ряда факторов, рассматриваемых как ценообразующие (элементы сравнения), на цены сопоставимых объектов недвижимости. Рассматривались следующие наиболее типовые факторы:

- 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;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

В общем случае указанное исследование может проводиться с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

Метод регрессионного анализа базируется на применении аппарата математической статистики для проведения корреляционно – регрессионного анализа. На основе статистических данных о рыночных продажах недвижимости и выявленных факторов, наиболее существенно влияющих на стоимость недвижимости, определяется корреляционная связь между ценой продажи и соответствующим фактором (местоположение, доступность, и т. п.). Далее с помощью соответствующих статистических характеристик определяется вид уравнения регрессии (модель), которая позволяет произвести оценку оцениваемого объекта.

Расчетная зависимость, реализуемая при формировании статистической расчетной зависимости, имеет следующий вид (общее формализованное представление):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, ..., U_n),$$

где:

$U_1, U_2, ..., U_n$ - характеристики объекта оценки;

f - оператор функциональной зависимости, связывающей величины характеристики объекта оценки и стоимость единицы сравнения.

Данная модель является уравнением ценообразования, позволяющим рассчитать стоимость единицы сравнения на основе значений его характеристик. Наиболее распространенным вариантом регрессионной зависимости является линейная модель вида:

$$C_{ec} = a + x_1 * U_1 + x_2 * U_2 + ... + x_n * U_n$$

В общем случае, принимаемые для расчетов (по любой из ранее описанных модели) характеристики объекта оценки, должны являться факторами стоимости (факторы, изменение которых влияет на стоимость объекта оценки). Традиционно характеристики объекта оценки принято делить на две основные группы: количественные и качественные, в совокупности, описывающие основные признаки объекта.

Множественная регрессия – один из наиболее распространенных методов определения стоимости объектов, учитывающих множество характеристик (факторов) данных объектов.

Основная цель – построить модель с большим числом факторов, определив при этом влияние каждого из них в отдельности, а также их совокупное воздействие на моделируемый показатель стоимости.

Объем выборки требуемый для построения модели зависит от числа факторов, включаемых в модель с учетом свободного члена. В общем случае для получения статистически значимой модели требуется на один фактор объем выборки, равный 1 = 5 - 8 наблюдений, т.е.:

$$V_{выборки} = (5 \div 8) * (n + k)$$

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

Для проведения расчетов необходимо установить перечень элементов сравнения (ценообразующих факторов) для которых выполняются два условия:

1. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).

2. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально возможно исследование влияния изменения его значений на изменение цен объектов анализа).

На основе сравнения данных представленных в разделе 2.3. и разделе 3.2.3. можно утверждать, что исследованию с помощью регрессионной модели подлежат 3 фактора: местоположение объекта, тип объекта и общая площадь объекта. Соответственно количество объектов анализа для исследования указанного количества факторов должно составлять не менее 15. Анализ данных приведенных в разделе 3.2.3 показывает, что при проведении настоящей оценки собраны данные о 17 объектах недвижимости, которые можно рассматривать в качестве объектов анализа. Количество объектов анализа достаточно для формирования регрессионной модели.

2. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием экспертных оценок.

2.1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости, является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости

Наименование стадии строительной готовности	Описание стадии строительной готовности
0-я стадия	Предпроектная и проектная стадии. Проработка и утверждение ИРД и ПД.
1-я стадия	Работы по подготовке строительной площадки. Огороженная территория.
2-я стадия	Работы «нулевого» цикла. Котлованные, фундаментные работы, прокладка коммуникаций.
3-я стадия	Активное возведение надземной части объекта (выше 2-го этажа).
4-я стадия	Монтаж каркаса и наружных стен завершен, ведутся внутренние и отделочные работы.
5-я стадия	Дом (здание) сдан (сдано) государственной приемочной комиссии.

Источник: 1. http://www.azbuka.ru/downloads/consult/2014-05.pdf.

Анализ ценовых диапазонов для различных вариантов стадии строительной готовности объектов недвижимости не проводился ввиду их индивидуальности.

2.2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий финансирования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

В открытых источниках информации систематизированные исследования определяющие степень влияния условий продаж на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий рынка (в части скидок к ценам предложений), на стоимость объектов недвижимости.

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

2.4.1. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов коммерческой недвижимости

Тип объекта недвижимости	Продажа			Аренда		
	Min значение	Max значение	Среднее значение	Min значение	Max значение	Среднее значение
Офисно-торговые объекты	11%	12,7%	11,9%	8,1%	9,8%	8,9%
Производственно-складские объекты	13,8%	16%	14,9%	9,9%	12%	11%

Источник: 1. http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html

2.4.2. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Коммерческая недвижимость (офисно - торговая)	Производственная и складская недвижимость
до 250	7%	9%
от 250 до 500	5%	7%
более 500	3%	5%

Источник: 1. www.rusvs.ru

2.4.3. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения и справедливы для условий кризисных явлений в экономике. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Торговая недвижимость	Офисная недвижимость	Производ. – складская недвижимость	Земельные участки
до 250	13%	13%	13%	13%
от 250 до 500	13%	13%	13%	13%
более 500	15%	15%	15%	15%

Источник: 1. www.rusvs.ru

2.4.4. Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для *активного рынка недвижимости* представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,50%	10,50%	10,00%
2. Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	9,20%	10,20%	9,70%
3. Высококлассная торговая недвижимость	8,70%	9,70%	9,20%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12%	12,90%	12,20%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	7,90%	8,90%	8,40%
2. Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	7,60%	8,70%	8,20%
3. Высококлассная торговая недвижимость	7,10%	8,20%	7,70%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	9,90%	11,20%	10,50%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для *неактивного рынка недвижимости* представлены в табл. 38.

Таблица 38.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для неактивного рынка недвижимости

Наименование объекта	Неактивный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	15,60%	17,10%	16,40%
2. Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	15,10%	16,70%	15,90%
3. Высококлассная торговая недвижимость	14,80%	16,30%	15,50%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,20%	19,30%	18,20%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,60%	14,10%	13,30%
2. Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	12,20%	13,70%	13,00%
3. Высококлассная торговая недвижимость	12,20%	13,70%	13,00%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,20%	17,10%	16,20%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

2.4.5. Исследования, представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 21, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 39.

Таблица 39.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
г. Москва в ноябре 2017 г.	5-7% (6%)	7-9% (8%)	6-9% (7,5%)	10-12% (11%)	7-8% (7,5%)	11-13% (12%)	7-12% (9,5%)	12-14% (13%)	11-12% (11,5%)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 21, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.4.6. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2017 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Москва (март 2017 г.)	5-8% (6,5%)	8-10% (9%)	6-11% (8,5%)	11-14% (12,5%)	7-10% (8,5%)	11-13% (12%)	9-11% (10%)	10-15% (12,5%)	9-11% (10%)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок СРК-2017 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

В открытых источниках информации систематизированные исследования определяющие степень влияния вида использования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходным типам объектов по районам региона представлены в табл. 41.

Таблица 41.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам региона

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,78	0,81
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,71	0,69	0,72
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,57	0,55	0,59
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,45	0,43	0,48
Удельная арендная ставка				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,79	0,78	0,81
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,71	0,69	0,73
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,57	0,55	0,59
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,45	0,43	0,48

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов

Город расположения объекта-аналога	Город расположения объекта оценки																
Численность, тыс. чел.	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100	2100-3200	3200-4800	4800-7200	7200-10800	10800-16200
15-25	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48	0,45	0,43
25-40	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48	0,45
40-60	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48
60-90	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50
90-135	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53
135-200	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,65	0,62	0,59	0,56
200-280	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59
280-420	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62
420-630	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66
630-950	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69
950-1400	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73
1400-2100	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77
2100-3200	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81
3200-4800	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85
4800-7200	2,09	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90
7200-10800	2,20	2,09	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95
10800-16200	2,32	2,20	2,09	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,10	1,05	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов

Город расположения объекта-аналога	Город расположения объекта оценки																
Численность, тыс. чел.	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100	2100-3200	3200-4800	4800-7200	7200-10800	10800-16200
15-25	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63	0,58	0,54	0,50	0,46	0,43	0,40	0,37	0,34	0,31	0,29
25-40	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63	0,58	0,54	0,50	0,46	0,43	0,40	0,37	0,34	0,31
40-60	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63	0,58	0,54	0,50	0,46	0,43	0,40	0,37	0,34
60-90	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63	0,58	0,54	0,50	0,46	0,43	0,40	0,37
90-135	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63	0,58	0,54	0,50	0,46	0,43	0,40
135-200	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63	0,58	0,54	0,50	0,46	0,43
200-280	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63	0,58	0,54	0,50	0,46
280-420	1,71	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63	0,58	0,54	0,50
420-630	1,85	1,71	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63	0,58	0,54
630-950	2,00	1,85	1,71	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63	0,58
950-1400	2,16	2,00	1,85	1,71	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63
1400-2100	2,33	2,16	2,00	1,85	1,71	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68
2100-3200	2,52	2,33	2,16	2,00	1,85	1,71	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73
3200-4800	2,72	2,52	2,33	2,16	2,00	1,85	1,71	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79
4800-7200	2,94	2,72	2,52	2,33	2,16	2,00	1,85	1,71	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86
7200-10800	3,18	2,94	2,72	2,52	2,33	2,16	2,00	1,85	1,71	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93
10800-16200	3,43	3,18	2,94	2,72	2,52	2,33	2,16	2,00	1,85	1,71	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов

Город расположения объекта-аналога	Город расположения объекта оценки																	
Средняя заработная плата, тыс. руб. в мес.	15-17	17-19	19-21	21-23	23-25	25-27	27-29	29-31	31-33	33-35	35-37	37-39	39-41	41-43	43-45	45-47	47-49	49-51
15-17	1,00	0,91	0,83	0,77	0,71	0,67	0,63	0,59	0,56	0,53	0,51	0,49	0,47	0,45	0,43	0,42	0,40	0,39
17-19	1,10	1,00	0,92	0,85	0,79	0,74	0,69	0,65	0,62	0,59	0,56	0,54	0,52	0,49	0,48	0,46	0,44	0,43
19-21	1,20	1,09	1,00	0,92	0,86	0,80	0,76	0,71	0,68	0,64	0,61	0,59	0,56	0,54	0,52	0,50	0,48	0,47
21-23	1,30	1,18	1,08	1,00	0,93	0,87	0,82	0,77	0,73	0,70	0,66	0,64	0,61	0,58	0,56	0,54	0,52	0,51
23-25	1,40	1,27	1,16	1,07	1,00	0,94	0,88	0,83	0,79	0,75	0,71	0,68	0,65	0,63	0,60	0,58	0,56	0,54
25-27	1,50	1,36	1,24	1,15	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,76	0,73	0,70	0,67	0,65	0,62	0,60	0,58
27-29	1,59	1,44	1,32	1,22	1,14	1,06	1,00	0,94	0,90	0,85	0,81	0,78	0,74	0,71	0,69	0,66	0,64	0,62
29-31	1,68	1,53	1,40	1,29	1,20	1,13	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,82	0,79	0,76	0,73	0,70	0,68	0,65
31-33	1,78	1,61	1,48	1,36	1,27	1,19	1,12	1,06	1,00	0,95	0,91	0,87	0,83	0,80	0,77	0,74	0,71	0,69
33-35	1,87	1,70	1,55	1,44	1,34	1,25	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,84	0,81	0,78	0,75	0,73
35-37	1,96	1,78	1,63	1,50	1,40	1,31	1,23	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82	0,79	0,76
37-39	2,05	1,86	1,70	1,57	1,46	1,37	1,29	1,22	1,15	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,80
39-41	2,14	1,94	1,78	1,64	1,53	1,43	1,34	1,27	1,20	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,86	0,83
41-43	2,23	2,02	1,85	1,71	1,59	1,49	1,40	1,32	1,25	1,19	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,87
43-45	2,32	2,10	1,92	1,78	1,65	1,55	1,46	1,37	1,30	1,24	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90
45-47	2,40	2,18	2,00	1,84	1,72	1,61	1,51	1,43	1,35	1,29	1,23	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00	0,97	0,93
47-49	2,49	2,26	2,07	1,91	1,78	1,66	1,56	1,48	1,40	1,33	1,27	1,21	1,16	1,12	1,07	1,04	1,00	0,97
49-51	2,57	2,33	2,57	1,98	1,84	1,72	1,62	1,53	1,45	1,38	1,31	1,26	1,20	1,16	1,11	1,07	1,03	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов

Город расположения объекта-аналога	Город расположения объекта оценки																		
Средняя заработная плата, тыс. руб. в мес.	15-17	17-19	19-21	21-23	23-25	25-27	27-29	29-31	31-33	33-35	35-37	37-39	39-41	41-43	43-45	45-47	47-49	49-51
15-17	1,00	0,90	0,82	0,76	0,70	0,65	0,61	0,58	0,54	0,52	0,49	0,47	0,45	0,43	0,41	0,39	0,38	0,37
17-19	1,11	1,00	0,91	0,84	0,78	0,72	0,68	0,64	0,60	0,57	0,54	0,52	0,50	0,47	0,46	0,44	0,42	0,41
19-21	1,22	1,10	1,00	0,92	0,85	0,79	0,74	0,70	0,66	0,63	0,60	0,57	0,54	0,52	0,50	0,48	0,46	0,45
21-23	1,32	1,19	1,09	1,00	0,93	0,86	0,81	0,76	0,72	0,68	0,65	0,62	0,59	0,57	0,54	0,52	0,50	0,49
23-25	1,43	1,29	1,17	1,08	1,00	0,93	0,87	0,82	0,78	0,74	0,70	0,67	0,64	0,61	0,59	0,56	0,54	0,52
25-27	1,53	1,38	1,26	1,16	1,07	1,00	0,94	0,88	0,83	0,79	0,75	0,72	0,68	0,66	0,63	0,61	0,58	0,56
27-29	1,64	1,48	1,34	1,24	1,15	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,76	0,73	0,70	0,67	0,65	0,62	0,60
29-31	1,74	1,57	1,43	1,31	1,22	1,13	1,06	1,00	0,94	0,90	0,85	0,81	0,78	0,74	0,71	0,69	0,66	0,64
31-33	1,84	1,66	1,51	1,39	1,29	1,20	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,82	0,79	0,76	0,73	0,70	0,68
33-35	1,94	1,75	1,60	1,47	1,36	1,27	1,19	1,12	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,83	0,80	0,77	0,74	0,71
35-37	2,04	1,84	1,68	1,54	1,43	1,33	1,25	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,84	0,81	0,78	0,75
37-39	2,14	1,93	1,76	1,62	1,50	1,40	1,31	1,23	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,81	0,79
39-41	2,24	2,02	1,84	1,69	1,57	1,46	1,37	1,29	1,22	1,15	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82
41-43	2,34	2,11	1,92	1,77	1,64	1,53	1,43	1,34	1,27	1,20	1,15	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,86
43-45	2,44	2,20	2,00	1,84	1,70	1,59	1,49	1,40	1,32	1,25	1,19	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,93	0,89
45-47	2,53	2,28	2,08	1,91	1,77	1,65	1,55	1,46	1,38	1,30	1,24	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93
47-49	2,63	2,37	2,16	1,99	1,84	1,72	1,61	1,51	1,43	1,35	1,29	1,23	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00	0,96
49-51	2,73	2,46	2,73	2,06	1,91	1,78	1,67	1,57	1,48	1,40	1,34	1,27	1,22	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам города представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам города

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	ТЗ № 2	0,87	0,86	0,88
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокоэтажными зданиями	ТЗ № 3	0,80	0,79	0,82
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	ТЗ № 4	0,74	0,73	0,75
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	ТЗ № 5	0,62	0,60	0,64
Районы рядом с крупными автомагистралями	ТЗ № 6	0,74	0,72	0,76
Коэффициент изменения удельной арендной ставки				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	ТЗ № 2	0,87	0,86	0,88

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокоэтажными зданиями	ТЗ № 3	0,80	0,79	0,81
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	ТЗ № 4	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	ТЗ № 5	0,61	0,59	0,63
Районы рядом с крупными автомагистралями	ТЗ № 6	0,74	0,72	0,76

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящего анализа в качестве физических характеристик рассматривались: класс объекта; тип объекта; этаж расположения объекта; площадь объекта; техническое состояние здания, в котором находится объект; состояние отдели объекта.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости следующих физических характеристик: тип объекта; этаж расположения объекта; общая площадь объекта; техническое состояние здания, в котором находится объект.

Вышеуказанные исследования представлены в «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Класс объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от класса недвижимости представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
Коэффициент изменения удельной цены				
Офисно – торговый объект свободного назначения	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной цене подобного офисно – торгового объекта свободного назначения	Тип 2	1,31	1,27	1,34
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре, к удельной цене подобного офисно – торгового объекта свободного назначения	Тип 3	1,27	1,23	1,31
Коэффициент изменения удельной арендной ставки				
Офисно – торговый объект свободного назначения	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной цене подобного офисно – торгового объекта свободного назначения	Тип 2	1,36	1,32	1,40
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре, к удельной цене подобного офисно – торгового объекта свободного назначения	Тип 3	1,28	1,24	1,32

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Тип объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
Коэффициент изменения удельной цены				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,89	0,88	0,90
Коэффициент изменения удельной арендной ставки				

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,92	0,91	0,92

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Этаж расположения объекта

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости

Наименование расположения объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
Коэффициент изменения удельной цены				
1-ый этаж	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Подвал	Тип 2	0,73	0,72	0,74
Цоколь	Тип 3	0,82	0,81	0,83
2-й этаж и выше	Тип 4	0,86	0,85	0,87
Коэффициент изменения удельной арендной ставки				
1-ый этаж	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Подвал	Тип 2	0,73	0,72	0,75
Цоколь	Тип 3	0,82	0,81	0,83
2-й этаж и выше	Тип 4	0,86	0,85	0,87

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Площадь объекта недвижимости

Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Общая площадь объекта оценки, кв. м	Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Коэффициент изменения удельной цены								
<100	1	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
100-250	0,93	1	1,1	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
250-500	0,85	0,91	1	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
500-750	0,8	0,85	0,94	1	1,04	1,09	1,14	1,16
750-1000	0,76	0,82	0,9	0,96	1	1,05	1,09	1,11
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1	1,04	1,06
1500-2000	0,7	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1	1,02
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,9	0,94	0,98	1
Коэффициент изменения удельной арендной ставки								
<100	1	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
100-250	0,93	1	1,1	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
250-500	0,85	0,91	1	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
500-750	0,8	0,85	0,94	1	1,04	1,09	1,14	1,16
750-1000	0,76	0,82	0,9	0,96	1	1,05	1,09	1,11
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1	1,04	1,06
1500-2000	0,7	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1	1,02
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,9	0,94	0,98	1

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Техническое состояние здания, в котором находится объект

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,23	1,22	1,24
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,71	0,70	0,73
Коэффициент изменения удельной арендной ставки				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,21	1,20	1,23
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,72	0,71	0,74

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Состояние отделки объекта

Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	Тип 1	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	Тип 2	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	Тип 3	1,22	1,21	1,24
Коэффициент изменения удельной арендной ставки				
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	Тип 1	0,77	0,76	0,79
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	Тип 2	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	Тип 3	1,22	1,21	1,24

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

2.8. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния экономических характеристик на стоимость объектов недвижимости, не выявлены.

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия движимого имущества, не связанного с недвижимостью, на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к числу других характеристик были отнесены: внутриквартальное расположение объекта; ограниченность доступа к объекту.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости, ранее указанных характеристик, отнесенных к другим характеристикам. Вышеуказанные исследования представлены в «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний

Новгород, 2017 год.

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения объекта (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,80	0,79	0,81
Коэффициент изменения удельной арендной ставки				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,80	0,79	0,82

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,78	0,76	0,80
Коэффициент изменения удельной арендной ставки				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,78	0,76	0,80

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Результаты расчета средних значений ставок доходности и сроков окупаемости для коммерческой недвижимости города (на последнюю отчетную дату) представлены в табл. 55.

Таблица 55.

Результаты расчета средних значений ставок доходности и сроков окупаемости для коммерческой недвижимости города (на последнюю отчетную дату)

Наименование показателей	Сегмент рынка недвижимости		
	Офисный сегмент	Торговый сегмент	Складской сегмент
Значение ставок доходности	8,83%	7,88%	10,13%
Значение сроков окупаемости, лет	11,33	12,69	9,87

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 56 показывает, что для коммерческой недвижимости величина ставки доходности находится в интервале от 7,88% до 10,13%. Величина сроков окупаемости находится в интервале от 9,87 до 12,69 лет.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержатся выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

1. Динамика рынка.

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке продажи коммерческой недвижимости:

- сегмент офисной недвижимости – рост с темпом 1,56% в квартал;
- сегмент торговой недвижимости – на период, предшествующий дате оценки тенденции не определены (данные отсутствуют);
- сегмент складской недвижимости – падение с темпом 1,27% в квартал.

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке аренды коммерческой недвижимости:

- сегмент офисной недвижимости – падение с темпом 6,54% в квартал;
- сегмент торговой недвижимости – стагнация с темпом 0% в квартал;
- сегмент складской недвижимости – рост с темпом 1,04% в квартал.

2. Спрос и предложение.

Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения на рынке продажи коммерческой недвижимости:

- в сегменте офисной недвижимости – объем спроса превышает объем предложений (фиксируется рост цен);
- в сегменте торговой недвижимости – соотношение объемов спроса и предложения не определено;
- в сегменте складской недвижимости – объем предложений превышает объем спроса (фиксируется падение цен).

Также, исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения на рынке аренды коммерческой недвижимости:

- в сегменте офисной недвижимости - объем предложений превышает объем спроса (фиксируется падение цен);
- в сегменте торговой недвижимости - объем спроса и предложения уравновешены (фиксируется стагнация цен);
- в сегменте складской недвижимости - объем спроса превышает объем предложений (фиксируется рост цен).

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена в диапазоне от «средняя» до «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости оценивается в 2 - более 6 месяцев.

6. Колебания цен на рынке.

Проведенные расчеты показывают, что колебания средних цен на рынке продажи коммерческой недвижимости находятся в интервале:

- сегмент офисной недвижимости – от 1,64% до 12,95%;
- сегмент торговой недвижимости – от 0,87% до 17,68%;
- сегмент складской недвижимости – от 1,19% до 11,23%.

Колебания средних цен на рынке аренды коммерческой недвижимости находятся в интервале:

- сегмент офисной недвижимости – от 2,55% до 14,34%;
- сегмент торговой недвижимости – от 0% до 7,77%;
- сегмент складской недвижимости – от 1,05% до 16,91%.

7. Ставки доходности и сроки окупаемости.

Проведенные расчеты показывают, что для коммерческой недвижимости величина ставки доходности находится в интервале от 7,88% до 10,13%. Величина сроков окупаемости находится в интервале от 9,87 до 12,69 лет.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» 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.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» 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.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Так как объект оценки непосредственно связан с рынком коммерческой недвижимости, то при проведении настоящей оценки был проведен анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

1. Анализ физической возможности предполагает рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.

Оцениваемый объект представляет собой встроенное помещение. Планировочные решения и характер отделки предполагают использование оцениваемого объекта как встроенного помещения, предназначенного для организации занятий спортом (помещение фитнесцентра).

2. Анализ юридической разрешенности предполагает рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

В соответствии с правоустанавливающими документами на объект оценки, оцениваемое помещение представляет собой встроенное помещение.

3. Анализ финансовой оправданности предполагает рассмотрение тех физически возможных и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объектов.

Анализ рынка, представленный выше, показывает, что встроенные помещения могут быть сданы в аренду, что обеспечивает владельцу активов получение дохода.

Таким образом, в качестве наиболее эффективного использования оцениваемого объекта, следует рассматривать его использование в качестве встроенного помещения нежилого назначения, а именно в качестве нежилого помещения предназначенного для организации занятий спортом (помещение фитнесцентра).

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

5.2. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» к объекту оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» затратный подход - метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и

обязательствами.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. 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.

В целом методические подходы к реализации затратного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения затратного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

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 объекта оценки и (или) для специальных целей.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» 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 рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) 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;

д) для целей 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 производится на основании:

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

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих

объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) 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;

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, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценка стоимости земельного участка проводится на основе результатов анализа земельного рынка региона и анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. Подходы (методы) определения стоимости прав на земельный участок выбираются с учетом вида права, степени активного и открытости земельного рынка в регионе, а также с учетом анализа положений местных (региональных) нормативных актов в области землепользования. Наиболее предпочтительным методом оценки стоимости земельного участка является метод сравнения продаж.

Реализация затратного подхода к оценке, в части расчета стоимости улучшений, возможна с использованием следующих методов:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости);
- метод единичных расценок.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м^2, 1 м^3) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

Информационной базой для приведенной методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве».

Метод разбивки по компонентам заключается в том, что стоимость объекта рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных элементов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема. Данный метод определения стоимости формализуется двумя способами:

- выборкой (суммированием);
- суммированием по частям здания (модульный метод).

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок, или на анализе и переработке существующих смет на данный объект. Метод единичных расценок имеет следующие разновидности:

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

Ресурсный метод представляет собой калькулирование в текущих ценах и тарифах элементов затрат (ресурсов), необходимых для реализации проектного решения. Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчета стоимости этих материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением накладных расходов (зарплата, эксплуатационные расходы и пр.).

Базисно – индексный *метод* основан на использовании системы текущих и прогнозируемых индексов по отношению к стоимости, определяемой к базисному уровню. Приведение в уровень текущих цен производится путем произведения базисной стоимости по видам работ или технологическим элементам структуры затрат по строкам сложной сметы на действующий индекс.

Дополнительно к стоимости замещения (воссоздания) улучшений при расчете стоимости объекта затратным подходом необходимо учитывать стоимость земельного участка и норму прибыли инвестора.

Методические основы определения износа улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости под воздействием различных факторов со временем. В зависимости от причин, вызывающих

обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний или экономический износ.

Физический износ – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ бывает устранимым и неустранимым.

Устранимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого меньше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Неустранимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого больше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

- нормативный метод, основанный на использовании различных нормативных инструкций межотраслевого и ведомственного уровня;
- стоимостной метод, основанный на определении затрат, необходимых на проведение ремонтных мероприятий, обеспечивающих восстановление конструкций;
- метод срока жизни, основанный на учете эффективного возраста и срока экономической жизни.

Функциональный износ (устаревание) – это уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну и др.

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате, основанный на расчете текущей стоимости недополученных доходов;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных затрат, основанный на расчете текущей стоимости избыточных расходов.

Внешний или экономический износ (устаревание) вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов – изменением ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т.д.

Для определения функционального (внешнего) износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

Сравнительный (рыночный) подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

В целом методические подходы к реализации сравнительного (рыночного) подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). 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.

В рамках сравнительно 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.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) 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;

в) 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;

г) 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;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении *качественных методов* оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении *метода корректировок* каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении *методов регрессионного анализа* оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) 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;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

В целом методические подходы к реализации доходного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В целом методические подходы к реализации согласования результатов не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

5.5. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для объекта оценки представлен в табл. 56.

Таблица 56.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для объекта оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	Затратный подход		
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод использовать не целесообразно	Затратный подход не используется.
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод использовать не целесообразно	
Метод единичных расценок	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод использовать не целесообразно	
	Сравнительный (рыночный) подход		
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно:	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета	Сравнительный (рыночный) подход используется, в

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
и другие методы)	поправки на условия рынка (скидки к ценам предложений) – поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).	поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	рамках сравнительного (рыночного) подхода используются метод регрессионного анализа и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод регрессионного анализа	В открытых источниках по рынку объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту, имеется информация о предложениях к продаже этих объектов. Проведенный анализ влияния изменения основных ценообразующих факторов на изменение удельной цены показывает, что отмечается существенная корреляционная связь между указанными факторами. Данное обстоятельство создает предпосылки для формирования модели ценообразования. Учитывая вышесказанное, принято решение использовать метод регрессионного анализа.	Метод использовать целесообразно	
Метод корректировок	Ввиду того, что в рамках сравнительного подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то данный метод (метод корректировок) при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать не целесообразно	
	Доходный подход		
Метод дисконтирования денежных потоков	На дату проведения оценки, оцениваемое помещение сдается в долгосрочную аренду, что подтверждается Договором аренды, копия которого имеется у Оценщика. На основании имеющийся информации представляется возможным провести расчет доходов в варианте сдачи помещения в аренду, с учетом дохода от его продажи в конце расчетного периода (после окончания действия долгосрочного Договора аренды). Данное обстоятельство позволяет использовать данный метод.	Метод использовать целесообразно	Доходный подход используется, в рамках доходного подхода используется метод дисконтирования денежных потоков
Метод прямой капитализации	Виду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод дисконтирования денежных потоков, то данный метод (метод прямой капитализации) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать не целесообразно	
Метод капитализации по расчетным моделям	Виду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод дисконтирования денежных потоков, то данный метод (метод капитализации по расчетным моделям) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки используются:

- сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого применяются метод регрессионного анализа и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок);
- доходный подход, в рамках которого применяется метод дисконтирования денежных потоков.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.1.1. Общие положения

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Объект-аналог – объект, сходный объекту 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.

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.

6.1.2. Расчет стоимости объекта оценки методом регрессионного анализа

Как отмечалось ранее, при проведении настоящей оценки, для определения стоимости объекта оценки, используется сравнительный (рыночный) подход в рамках, которого использовался метод регрессионного анализа.

Оценка стоимости объектов методом регрессионного анализа предполагает следующую последовательность действий:

- подготовку массива исходных данных, предполагающую: выбор объектов-аналогов; выбор единицы сравнения; определение ценообразующих факторов;
- формирование модели ценообразования;
- расчет стоимости объекта оценки на основании сформированной модели ценообразования.

Подготовка массива исходных данных

Выбор объектов-аналогов.

В качестве объектов-аналогов использовались все объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3. настоящего Отчета.

Определение единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенной единицей сравнения цены продажи является удельная единица измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{ЗУ}},$$

где:

C - цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

$S_{ЗУ}$ - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принята единица измерения - 1 кв. м объекта. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости в кв. м.

Определение элементов сравнения (ценообразующих факторов).

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объект оценки сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).

5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение, а именно:
   - адресный ориентир;
   - типовая территориальная зона в пределах региона;
   - численность населения населенного пункта;
   - средняя заработная плата в населенном пункте;
   - типовая территориальная зона в пределах города.
8. Физические характеристики:
   - класс объекта;
   - тип объекта;
   - этаж расположения объекта;
   - общая площадь;
   - техническое состояние здания;
   - состояние отделки.
9. Экономические характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Внутриквартальное расположение.
12. Ограниченность доступа.

В результате проведенного сравнения объекта оценки и объектов-аналогов было проанализировано отличие объекта оценки от объектов-аналогов по ряду признаков и установлено следующее.

Такие характеристики объектов-аналогов, как:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
- вид использования и (или) зонирование;
- физические характеристики, а именно: класс объекта, этаж расположения объекта, техническое состояние здания, состояние отделки;
- экономические характеристики;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики, а именно внутриквартальное расположение, ограниченность доступа

в целом идентичны (не имеют существенных отличий) или отличия выявить невозможно для объекта оценки и объектов-аналогов и не участвуют в дальнейших расчетах.

Объект оценки отличается от объектов-аналогов по следующим признакам (факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- местоположение объекта - формализуется посредством проведения процедуры перекодировки (введены критерии местоположения «г. Москва в пределах МКАД» и «г. Москва за пределами МКАД»);
- физические характеристики (тип объекта и общая площадь объекта).

Формирование модели ценообразования

Первым этапом формирования модели ценообразования является корректировка удельной цены объектов-аналогов на условия рынка (в части скидки к ценам предложений). Это связано с тем, что, как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно некоторое снижение платежа (в результате торга).

Для проведения дальнейших расчетов учтена поправка (скидка) на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

В рамках настоящего Отчета величина поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе данных представленных в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 21, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Принимаемое к расчету значение поправки рассчитывалось как среднее из указанных значений при продаже торговой и офисной недвижимости. Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) представлены в табл. 57.

Таблица 57.

Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
1	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 21, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича	Среднее значение для продажи торговой недвижимости в Москве	11,0
2	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 21, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича	Среднее значение для продажи офисной недвижимости в Москве	12,0
	Среднее значение, с учетом округлений		**11,5**

Источник. 1. Анализ Оценщика. 2. Расчеты Оценщика.

Таким образом, в настоящем Отчете значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) - поправка на уторгование, принято равным (минус) 11,5%, так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

Вторым этапом формирования модели ценообразования является корректировка удельной цены объектов-аналогов на тип объекта.

Для проведения дальнейших расчетов учтена поправка на тип объекта.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на тип объектов коммерческой недвижимости. Значения величины поправки, на тип объекта, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год, приведены в табл. 58.

Таблица 58.

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
Коэффициент изменения удельной цены				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,89	0,88	0,90
Коэффициент изменения удельной арендной ставки				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,92	0,91	0,92

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Оцениваемый объект недвижимости представляет собой встроенное помещение, как и все объекты-аналоги, кроме объектов-аналогов № 9, 10, 14, 16, 17, которые представляют собой отдельно стоящие здания.

Таким образом, к объектам-аналогам № 9, 10, 14, 16, 17 необходимо ввести поправку на тип объекта.

Значение поправки на тип объекта определялось на основе зависимости:

$$П = (\frac{К_{ОЦ}}{К_{ОА}} - 1) * 100\%$$

где:

$К_{ОЦ}$ - коэффициент уменьшения/увеличения удельной цены оцениваемого объекта в зависимости от типа объекта;

$К_{ОА}$ - коэффициент уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от типа объекта.

Рассчитанные значения поправки на тип объекта для объектов-аналогов, представлены в табл. 59.

Таблица 59.

Значения поправки на тип объекта

Объект-аналог	Тип объекта для оцениваемого объекта	Значение коэффициента	Тип объекта для объекта-аналога	Значение коэффициента	Поправка на тип объекта, %
Объект-аналог № 1	встроенное помещение	0,89	встроенное помещение	0,89	0
Объект-аналог № 2	встроенное помещение	0,89	встроенное	0,89	0

Объект-аналог	Тип объекта для оцениваемого объекта	Значение коэффициента	Тип объекта для объекта-аналога	Значение коэффициента	Поправка на тип объекта, %
			помещение		
Объект-аналог № 3	встроенное помещение	0,89	встроенное помещение	0,89	0
Объект-аналог № 4	встроенное помещение	0,89	встроенное помещение	0,89	0
Объект-аналог № 5	встроенное помещение	0,89	встроенное помещение	0,89	0
Объект-аналог № 6	встроенное помещение	0,89	встроенное помещение	0,89	0
Объект-аналог № 7	встроенное помещение	0,89	встроенное помещение	0,89	0
Объект-аналог № 8	встроенное помещение	0,89	встроенное помещение	0,89	0
Объект-аналог № 9	встроенное помещение	0,89	отдельное стоящее здание	1	-11
Объект-аналог № 10	встроенное помещение	0,89	отдельное стоящее здание	1	-11
Объект-аналог № 11	встроенное помещение	0,89	встроенное помещение	0,89	0
Объект-аналог № 12	встроенное помещение	0,89	встроенное помещение	0,89	0
Объект-аналог № 13	встроенное помещение	0,89	встроенное помещение	0,89	0
Объект-аналог № 14	встроенное помещение	0,89	отдельное стоящее здание	1	-11
Объект-аналог № 15	встроенное помещение	0,89	встроенное помещение	0,89	0
Объект-аналог № 16	встроенное помещение	0,89	отдельное стоящее здание	1	-11
Объект-аналог № 17	встроенное помещение	0,89	отдельное стоящее здание	1	-11

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Характеристики объектов-аналогов после применения скидки (поправки) на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) и поправки на тип объекта, представлены в табл. 60.

Таблица 60.

Характеристики объектов-аналогов после применения поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) и поправки на тип объекта

Объект-аналог	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Торг, %	Поправка на тип объекта, %	Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	Характеристика объекта		
						Площадь, кв. м	Местоположение	Признак местоположения
Объект 1	50 000 000	140 726	-11,5	0	124 543	355,3	г. Москва, ул. Соколово-Мещерская, д. 25	г. Москва, за пределами МКАД
Объект 2	131 000 000	145 556	-11,5	0	128 817	900,0	г. Москва	г. Москва, в пределах МКАД
Объект 3	146 531 000	110 008	-11,5	0	97 357	1 332,0	г. Москва, ул. Большая Новодмитровская, д. 23, стр. 8	г. Москва, в пределах МКАД
Объект 4	239 998 500	114 285	-11,5	0	101 142	2 100,0	г. Москва, Варшавское шоссе, д. 132А, к. 1	г. Москва, в пределах МКАД
Объект 5	448 747 464	127 703	-11,5	0	113 017	3 514,0	г. Москва, Дмитровское ш.	г. Москва, в пределах МКАД
Объект 6	55 000 000	161 054	-11,5	0	142 533	341,5	г. Москва, ул. 1-я Машиностроения, д. 10	г. Москва, в пределах МКАД
Объект 7	335 990 000	101 815	-11,5	0	90 106	3 300,0	г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 76	г. Москва, в пределах МКАД
Объект 8	58 000 000	280 193	-11,5	0	247 971	207,0	г. Москва, ул. Большая Полянка, д. 61с2	г. Москва, в пределах МКАД
Объект 9	39 000 000	93 079	-11,5	-11	73 314	419,0	г. Москва, ул. Подольских Курсантов, д. 4Б	г. Москва, в пределах МКАД
Объект 10	190 000 000	100 000	-11,5	-11	78 765	1 900,0	г. Москва, ул. Куликовская, д. 3Д	г. Москва, за пределами МКАД
Объект 11	40 000 000	212 314	-11,5	0	187 898	188,4	г. Москва, 4-й Самотечный пер., д. 9	г. Москва, в пределах МКАД

Объект-аналог	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Торг, %	Поправка на тип объекта, %	Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	Характеристика объекта		
						Площадь, кв. м	Местоположение	Признак местоположения
Объект 12	83 000 000	139 402	-11,5	0	123 371	595,4	г. Москва, ул. Гончарная, д. 40	г. Москва, в пределах МКАД
Объект 13	300 000 000	95 599	-11,5	0	84 605	3 138,1	г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 76	г. Москва, в пределах МКАД
Объект 14	300 000 000	113 636	-11,5	-11	89 506	2 640,0	г. Москва, ул. Лефортовская	г. Москва, в пределах МКАД
Объект 15	769 999 040	132 416	-11,5	0	117 188	5 815,0	г. Москва, ул. Минская, д. 1ГК1	г. Москва, в пределах МКАД
Объект 16	150 000 000	100 000	-11,5	-11	78 765	1 500,0	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 40	г. Москва, за пределами МКАД
Объект 17	400 000 000	80 000	-11,5	-11	63 012	5 000,0	г. Москва, район Град Московский, ул. Солнечная, д. 5	г. Москва, за пределами МКАД

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

На основе полученного массива данных, представленных в табл. 60, был проведен анализ степени влияния площади объектов-аналогов на удельную цену продажи. В качестве меры оценки степени влияния использовался коэффициент корреляции.

Коэффициент корреляции (парный коэффициент корреляции) в теории вероятностей и статистике - это показатель характера изменения двух случайных величин. Высокое значение данного коэффициента свидетельствует о сильной степени взаимного влияния случайных величин (предельное значение коэффициента корреляции равно 1). Положительное значение коэффициента корреляции свидетельствует о прямой связи переменных, отрицательное значение коэффициента свидетельствует об обратной связи переменных.

Расчет коэффициента корреляции производился с использованием стандартного пакета программ Microsoft Excel функция «Сервис – Корреляция». Результаты расчета представлены в табл. 61.

Таблица 61.

Результаты расчета коэффициента корреляции для характеристик объектов-аналогов

Характеристика объекта	Коэффициент корреляции
Площадь, кв. м	-0,5

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Анализ полученных данных показывает, что указный фактор оказывает влияние на цену продажи объектов, аналогичных оцениваемому объекту. Для данного фактора отмечается умеренно высокая степень корреляционной зависимости (-0,5).

В дальнейшем, для формализации качественной характеристики объектов-аналогов «Местоположение», была проведена процедура перекодировки.

Для проведения процедуры перекодировки качественных характеристик может быть применен метод оптимизации, заключающийся в том, что каждой градации $\boldsymbol{x}_j^q$ признака $\boldsymbol{x}_j$ ставится в соответствие среднее арифметическое наблюдаемых значений $\boldsymbol{y}_i$ зависимого признака по всем объектам, которые имеют то же значение градации $\boldsymbol{x}_{ij}=\boldsymbol{x}_j^q$. Пусть в исходной выборке данных, состоящей из $\boldsymbol{n}$ объектов, набралось $\boldsymbol{n}_q$ объектов, у которых значение рассматриваемого фактора совпало с градацией $\boldsymbol{x}_j^q$. Тогда этой градации можно присвоить числовую метку $\tilde{x}_j^q$:

$$\tilde{x}_j^q = \frac{1}{n_q} \sum_{x_{ij}=x_j^q} y_i$$

Такая перекодировка хорошо интерпретируема и максимизирует корреляцию. Заметим, что в многомерном случае такой подход может быть обоснован только для наиболее значимых факторов, влияние которых на значения $\boldsymbol{y}$ очевидно. В этом случае рекомендуется использовать метод *последовательного числового перекодирования*.

Пусть построена регрессионная модель, в которую включено $\boldsymbol{k}_1$ уже оцифрованных признаков (количественные, бинарные и уже оцифрованные неколичественные признаки). Тогда в качестве числовых меток $\tilde{x}_j^q$ для градаций $\boldsymbol{x}_j^q$ нового неколичественного влияющего фактора, можно рассмотреть средние арифметические остатков ε_i, рассчитанные для тех объектов, у которых значения данного признака совпадают с градацией $\boldsymbol{x}_j^q$:

$$\tilde{x}_j^q = \frac{1}{n_q} \sum_{x_{ij}=x_j^q} \varepsilon_i ,$$

где:

$\varepsilon_i = y_i - \tilde{y}_i$ – разности между наблюдаемыми и модельными значениями результирующего признака, то есть та часть реальных рыночных цен, которую не удалось объяснить с помощью регрессионной модели с $\boldsymbol{k}_1$ переменными.

Таким образом, в отличие от «прямой оптимизации» при последовательном перекодировании рассматривается влияние признака на еще необъясненную моделью часть наблюдаемых ценовых значений. Оцифровка является оптимизационной – она минимизирует остаточную разность квадратов регрессии.

При проведении настоящей оценки была принята следующая процедура последовательной перекодировки

- формировалась регрессионная модель для числового фактора – «логарифм общей площади объекта»;
- рассчитывалась ошибка аппроксимации для каждого объекта-аналога;
- рассчитывалась среднее значение ошибки для объектов с идентичной оцифровкой качественных характеристик («Местоположение»).

Однофакторная модель «логарифм удельной цены – «логарифм площади объекта» имеет следующий вид:

$$Ln(C_{уд.}) = 13{,}05437 - 0{,}20726 * Ln(S),$$

где:

S - площадь объекта, кв. м;

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта-аналога представлены в табл. 62.

Таблица 62.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта-аналога

Объект-аналог	Удельная цена, руб./кв. м	Логарифм удельной цены	Логарифм удельной цены по однофакторной модели	Ошибка аппроксимации
Объект 1	124 543	11,7324	11,8371	-0,1047
Объект 2	128 817	11,7661	11,6445	0,1216
Объект 3	97 357	11,4861	11,5632	-0,0771
Объект 4	101 142	11,5243	11,4689	0,0554
Объект 5	113 017	11,6353	11,3622	0,2731
Объект 6	142 533	11,8673	11,8453	0,0220
Объект 7	90 106	11,4087	11,3752	0,0335
Объект 8	247 971	12,4211	11,9491	0,4720
Объект 9	73 314	11,2025	11,8029	-0,6004
Объект 10	78 765	11,2742	11,4896	-0,2154
Объект 11	187 898	12,1437	11,9686	0,1751
Объект 12	123 371	11,7230	11,7301	-0,0071
Объект 13	84 605	11,3457	11,3856	-0,0399
Объект 14	89 506	11,4021	11,4214	-0,0193
Объект 15	117 188	11,6715	11,2578	0,4137
Объект 16	78 765	11,2742	11,5386	-0,2644
Объект 17	63 012	11,0511	11,2891	-0,2380

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета индексов перекодирования (оцифровки) для качественной характеристики «Местоположение» представлены в табл. 63.

Таблица 63.

Результаты расчета индексов перекодирования

Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов с характеристикой «Местоположение»	
	«г. Москва в пределах МКАД»	«г. Москва за пределами МКАД»
Объект 1		-0,1047
Объект 2	0,1216	
Объект 3	-0,0771	
Объект 4	0,0554	

Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов с характеристикой «Местоположение»	
	«г. Москва в пределах МКАД»	«г. Москва за пределами МКАД»
Объект 5	0,2731	
Объект 6	0,0220	
Объект 7	0,0335	
Объект 8	0,4720	
Объект 9	-0,6004	
Объект 10		-0,2154
Объект 11	0,1751	
Объект 12	-0,0071	
Объект 13	-0,0399	
Объект 14	-0,0193	
Объект 15	0,4137	
Объект 16		-0,2644
Объект 17		-0,2380
Индекс для перекодирования (оцифровки)	**0,06328**	**-0,20563**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящего анализа были приняты следующие количественные значения качественной переменной «Местоположение»:

- «г. Москва в пределах МКАД» - 0,06328;
- «г. Москва за пределами МКАД» - (минус) 0,20563.

Итоговые значения количественных и качественных характеристики объектов-аналогов представлены в табл. 64.

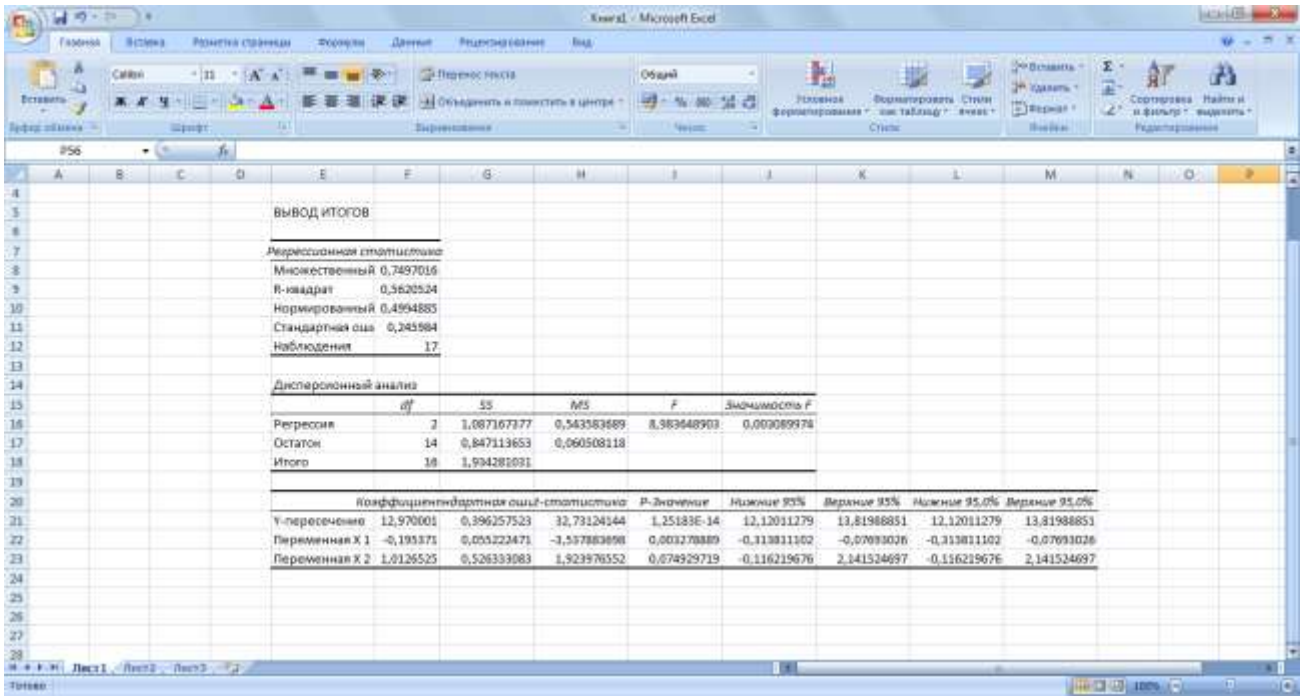
Таблица 64.

Итоговые значения качественных и количественных характеристики объектов-аналогов

Объект-аналог	Удельная цена, руб./кв. м	Логарифм удельной цены	Характеристики объекта		
			Площадь объекта, кв. м	Логарифм площади объекта	Индекс, учитывающий местоположение
Объект 1	124 543	11,7324	355,3	5,8730	-0,20563
Объект 2	128 817	11,7661	900,0	6,8024	0,06328
Объект 3	97 357	11,4861	1 332,0	7,1944	0,06328
Объект 4	101 142	11,5243	2 100,0	7,6497	0,06328
Объект 5	113 017	11,6353	3 514,0	8,1645	0,06328
Объект 6	142 533	11,8673	341,5	5,8333	0,06328
Объект 7	90 106	11,4087	3 300,0	8,1017	0,06328
Объект 8	247 971	12,4211	207,0	5,3327	0,06328
Объект 9	73 314	11,2025	419,0	6,0379	0,06328
Объект 10	78 765	11,2742	1 900,0	7,5496	-0,20563
Объект 11	187 898	12,1437	188,4	5,2386	0,06328
Объект 12	123 371	11,7230	595,4	6,3892	0,06328
Объект 13	84 605	11,3457	3 138,1	8,0514	0,06328
Объект 14	89 506	11,4021	2 640,0	7,8785	0,06328
Объект 15	117 188	11,6715	5 815,0	8,6682	0,06328
Объект 16	78 765	11,2742	1 500,0	7,3132	-0,20563
Объект 17	63 012	11,0511	5 000,0	8,5172	-0,20563

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

На основе полученного массива данных была сформирована модель с учетом всех ценообразующих факторов. Результаты работы приложения Microsoft Excel (Сервис-Анализ данных – Регрессия) при формировании данной модели представлены на рис. 5.



ВЫВОД ИТОГОВ

Регрессионная статистика	
Множественный	0,7497016
R-квадрат	0,5620524
Нормированный	0,4994885
Стандартная ошибка	0,245584
Наблюдения	17

Дисперсионный анализ

	df	SS	MS	F	Значимость F
Регрессия	2	1,087167377	0,543583689	8,983648903	0,003089974
Остаток	14	0,847113653	0,060508118		
Итого	16	1,934281031			

	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
Y-пересечение	12,970001	0,396257523	32,73124144	1,25183E-14	12,12011279	13,81988851	12,12011279	13,81988851
Переменная X 1	-0,195371	0,055222471	-3,537883898	0,003278889	-0,313811102	-0,07693026	-0,313811102	-0,07693026
Переменная X 2	1,0126525	0,526333083	1,923976552	0,074929719	-0,116219676	2,141524697	-0,116219676	2,141524697

Рис. 5. Результат работы сервиса «Анализ данных – Регрессия»

Анализ полученных данных показывает, что полученная зависимость имеет умеренный коэффициент детерминации (0,56).

Соответственно, в качестве модели расчета удельной цены продажи объектов, аналогичных оцениваемому, целесообразно использовать данную модель, имеющую следующий вид:

$$C_{уд.} = EXP(12{,}970001 - 0{,}195371 * Ln(S) + 1{,}0126525 * R),$$

где:

S - площадь объекта, кв. м;

R - индекс, учитывающий фактор «местоположение».

При проведении настоящей оценки <u>приняты следующие исходные данные для оцениваемого объекта</u>:

- общая площадь объекта оценки – 4 074,2 кв. м;

- местоположение, значение индекса – (минус) 0,20563 (т.к. объект оценки находится в Москве за пределами МКАД).

Соответственно удельная стоимость оцениваемого объекта, с учетом округлений, составит:

$$C_{уд.} = EXP(12{,}970001 - 0{,}195371 * Ln(4\ 074{,}2) + 1{,}0126525 * (-0{,}20563)) = 68\ 700 \text{ руб./кв.м.}$$

Таким образом, рассчитанное значение удельной стоимости оцениваемого помещения, с учетом округлений и НДС, составляет 68 700 руб.

Стоимость оцениваемого помещения, полученная на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{уд.},$$

где:

$S_{об.}$ – общая площадь объекта оценки, кв. м;

$C_{уд.}$ – удельная стоимость оцениваемого объекта, полученная сравнительным (рыночным) подходом, руб./кв. м.

Таким образом, рассчитанное значение стоимости оцениваемого помещения общей площадью 4 074,2 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5, полученное на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений и НДС, составит:

$$C_{об.} = 4\ 074{,}2 * 68\ 700 = 279\ 898\ 000 \text{ руб.}$$

6.2. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

6.2.1. Общие положения

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

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

Суть доходного подхода заключается в пересчете[2] количественных значений доходов, потенциально формируемых в результате использования[3] объекта оценки, в значение его стоимости.

Фактически указанная процедура заключается в представлении стоимости объекта суммой инвестиционных вкладов, каждый из которых обеспечивает в i-ом периоде возвращение инвестиционного вклада и получение дохода по определенной ставке доходности, рассчитываемого по схеме сложного процесса.

Базовая расчетная зависимость доходного подхода имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^{n} CF_i * (1-r)^i , \qquad (1)$$

где:

PV - стоимость объекта оценки (приведенная стоимость в общепринятой терминологии);

CF_i - поток дохода i-ого периода;

r - норма дохода на инвестированный капитал;

$i = 1...n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода.

На основе зависимости (1) традиционно реализуется *метод дисконтирования денежных потоков*.

В общем случае ***метод дисконтированных денежных потоков (ДДП)*** детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

- 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).

Для расчета ДДП необходимы данные:

- длительность прогнозного периода;
- прогнозные величины денежных потоков, включая реверсию;
- ставка дисконтирования.

При оценке недвижимости методом ДДП рассчитывается несколько видов дохода от объекта: потенциальный валовой доход; действительный валовой доход; чистый операционный доход; денежный поток до уплаты налогов; денежный поток после уплаты налогов. На практике российские оценщики вместо денежных потоков дисконтируют доходы: ЧОД (указывая, что объект недвижимости принимается как не отягощенный долговыми обязательствами); чистый поток наличности за вычетом расходов на эксплуатацию, земельного налога и реконструкцию; облагаемую налогом прибыль.

Таким образом, *денежный поток (ДП) для недвижимости* рассчитывается следующим образом:

- действительный валовый доход (ДВД) равен сумме потенциального валового дохода (ПВД) за вычетом потерь от незанятости объекта, потерь и при сборе арендной платы и прочих доходов;
- чистый операционный доход (ЧОД) равен ДВД за вычетом операционных расходов (ОР) и предпринимательских расходов владельца недвижимости, связанных с недвижимостью;

[2] Процедура пересчета получила название капитализация.
[3] Наилучшего и наиболее эффективного использования.

- денежный поток (ДП) до уплаты налогов равен сумме ЧОД за вычетом капиталовложений и расходов по обслуживанию кредита и прироста кредитов;
- денежный поток (ДП) после уплаты налогов равен денежному потоку (ДП) до уплаты налогов за вычетом платежей по налогу на доходы владельца недвижимости.

Расчетная зависимость, которая реализует вышеуказанный алгоритм, имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^{n} \frac{CF_i}{(1+r)^n} + \frac{TV}{(1+r)^n},$$

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

r - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

$i = 1...n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода;

TV - постпрогнозная стоимость (реверсия).

В общем случае денежный поток может быть определен как разность арендных платежей и операционных расходов, т.е. $CF = A - OP$, где:

A - размер арендной платы для оцениваемого помещения;

OP - операционные расходы, которые несет собственник (Арендодатель) объекта оценки (помещений).

Стоимость реверсии можно спрогнозировать с помощью:

- назначения цены продажи, исходя из анализа текущего состояния рынка, из мониторинга стоимости аналогичных объектов и предположений относительно будущего состояния объекта;
- принятия допущений относительно изменения стоимости недвижимости за период владения;
- капитализации дохода за год, следующий за годом окончания прогнозного периода, с использованием самостоятельно рассчитанной ставки капитализации.

Ставка дисконтирования должна отражать взаимосвязь «риск - доход», а также различные виды риска, присущие этой недвижимости (коэффициент капитализации).

Поскольку выделить безинфляционную составляющую для недвижимости довольно трудно, оценщику удобнее пользоваться номинальной ставкой дисконтирования, так как в этом случае прогнозы денежных потоков и изменения стоимости собственности уже включают инфляционные ожидания.

Результаты расчета текущей стоимости будущих денежных потоков в номинальном и реальном исчислениях одинаковы. *Денежные потоки и ставка дисконтирования должны соответствовать друг другу и одинаково исчисляться.*

В традиционной практике для расчета ставки дисконтирования применяются следующие методы:

- метод кумулятивного построения;
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод выделения;
- метод мониторинга.

Метод кумулятивного построения основан на предпосылке, что ставка дисконтирования является функцией риска и рассчитывается как сумма всех рисков, присущих каждому конкретному объекту недвижимости. Премия за риск рассчитывается суммированием значений рисков, присущих данному объекту недвижимости.

Метод выделения - ставка дисконтирования, как ставка сложного процента, рассчитывается на основе данных о совершенных сделках с аналогичными объектами на рынке недвижимости. Обычный алгоритм расчета ставки дисконтирования по методу выделения следующий:

- моделирование для каждого объекта-аналога в течение определенного периода времени по сценарию наилучшего и наиболее эффективного использования потоков доходов и расходов;
- расчет ставки доходности инвестиций по объекту;
- полученные результаты обработать любым приемлемым статистическим или экспертным способом с целью приведения характеристик анализа к оцениваемому объекту.

Метод мониторинга основан на регулярном мониторинге рынка, отслеживании по данным сделок основных экономических показателей инвестиций в недвижимость. Подобную информацию необходимо обобщать по различным сегментам рынка и регулярно публиковать. Такие данные служат ориентиром для оценщика, позволяют проводить качественное сравнение полученных расчетных показателей со среднерыночными, проверяя обоснованность различного рода допущений.

Ведение в модель (1) ряда допущений и ограничений приводит к преобразованию модели метода дисконтирования денежных потоков в модель **метода капитализации**. Традиционно модель метода

капитализации описывается зависимостью вида:

$$V = \frac{I}{R}, \qquad (2)$$

где:

V - рыночная стоимость объекта;

I - величина дохода;

R - коэффициент капитализации.

Необходимо отметить, что зависимость (2) является преобразованием зависимости (1) с учетом следующих ключевых допущений:

- стационарность потока дохода;
- бесконечный срок получения доходов.

Для большого числа периодов, зависимость (1) упрощается посредством сложения геометрических рядов. Каждый член геометрического ряда является дисконтированной стоимостью дохода очередного периода. Дисконтированная стоимость одинаковых по величине доходов вычисляется по формуле:

$$PV = \frac{CF}{r} * \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n}\right] \qquad (3)$$

При допущении о бесконечном сроке получения дохода часть выражения (3) - $\frac{1}{(1+r)^n}$ стремиться к нулю, при этом выражение (3) примет следующий вид

$$PV = \frac{CF}{r} \qquad (4)$$

Выражения (2) и (4) идентичны.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период. Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

- определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;
- расчет ставки капитализации;
- определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

В общем случае порядок расчета денежного потока (ДП) для метода капитализации идентичен порядку расчета описанному для метода дисконтирования.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции.

Метод возмещения капитальных затрат. Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- ставки доходности инвестиции (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
- нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

Ставка дохода на капитал строится методом кумулятивного построения: безрисковая ставка дохода; премии за риск инвестирования в объект недвижимости; премии за низкую ликвидность недвижимости; премии за инвестиционный менеджмент.

Метод рыночной экстракции. Данный метод предполагает расчет ставки капитализации на основе отрытых данных о стоимости продажи объектов и приносимых им доходах.

Необходимо отметить, что традиционная модель метода капитализации вида (2) имеет ограничения для использования при определении стоимости объектов недвижимости, которые обусловлены следующим объективными факторами:

- ограниченным сроком получения дохода, зависящим от остаточного срока жизни объекта недвижимости;
- отсутствием стационарности потока дохода, обусловленной инфляционными явлениями.

Для компенсации данных недостатков можно использовать модель вида (3) при условии расчета ставки капитализации на базе реальной (без учета инфляции) безрисковой ставки и введения дополнительной составляющей учитывающей полное возмещение инвестированного капитала. Существуют три способа возмещения инвестированного капитала:

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда);
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

При проведении настоящей оценки использовался метод дисконтирования денежных потоков (ДДП).

6.2.2. Расчет стоимости объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков

При проведении настоящей оценки предполагается следующая последовательность в рамках метода ДДП:

1. Определение прогнозного периода и шага прогноза.
2. Определение валюты денежного потока.

Для каждого периода (шага) прогноза необходимо определить:

- потенциальный валовый доход;
- действительный валовый доход;
- операционные расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- чистый операционный доход.

Расчетная зависимость, реализуемая метод дисконтирования денежных потоков, имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^{n} \frac{CF_i}{(1+r_d)^{i_{-1}+i*0,5}} + \frac{TV}{(1+r_d)^n},$$

где:

CF_i - денежный поток *i*-го периода прогноза (чистый операционный доход);

r_d - ставка дисконтирования;

$i = 1...n$ - длительность *i*-го периода получения дохода, лет;

TV - постпрогнозная стоимость.

В общем случае денежный поток (чистый денежный поток) может быть определен на основе зависимости вида:

$$CF = ДВД - OP,$$

где:

$ДВД$ - размер арендной платы для оцениваемого объекта;

OP - операционные расходы, которые несет собственник (Арендодатель) объекта.

При проведении настоящей оценки <u>в качестве постпрогнозной стоимости объекта</u> рассматривается стоимость продажи помещения, рассчитанная с использованием сравнительного (рыночного) подхода, после окончания действия договора аренды этого помещения с учетом индексации.

Соответственно, зависимость, используемая при расчетах примет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^{n} \frac{CF_i}{(1+r_d)^{i_{-1}+i*0,5}} + \frac{C_{прод}}{(1+r_d)^n},$$

где:

CF_i - денежный поток *i*-го периода прогноза (чистый операционный доход);

$C_{прод}$ - стоимость продажи объекта после окончания действия договора аренды (прогнозного периода).

В рамках настоящего отчета, применение доходного подхода, состояло из следующих этапов:

- установление периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- определение ставки дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

- осуществление процедуры приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Определение прогнозного периода и шага прогноза

Продолжительность прогнозного периода при проведении настоящей оценки определяется с учетом действующего Договора аренды.

Период прогнозирования принят равным периоду с даты оценки и до окончания срока действия Договора аренды между Закрытым акционерным обществом Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1» и ООО «Спорт Форум» - 31.12.2023 г.

Шаг прогноза модели расчета принят равным 1 году.

Периоды (шаги) прогноза, их номера и длительность, используемые при расчетах, представлены в табл. 65.

Таблица 65.

Периоды (шаги) прогноза, их номера и длительность, используемые при расчетах

Наименование показателя	Значение показателя		
Дата оценки	29.03.2018		
№ периода	1	2	3
Начало периода	29.03.2018	01.01.2019	01.01.2020
Окончание периода	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Длительность периода, лет	0,76	1	1
Длительность периода, мес.	9	12	12
№ периода	4	5	6
Начало периода	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023
Окончание периода	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Длительность периода, лет	1	1	1
Длительность периода, мес.	12	12	12

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение валюты денежного потока.

Все денежные потоки, участвующие в расчете стоимости объектов, прогнозируются в рублях.

Потенциальный валовый доход

Потенциальный валовый доход определяется как сумма дохода, получаемого собственником от предоставления права на пользование объектом (или частью объекта), в предположении его полного использования.

В общем случае потенциальный валовый доход может состоять из:

1. Доходов непосредственно от аренды (арендных платежей).

2. Прочих доходов, в том числе:

- доходов от парковки (при ее наличии);

- доходов от оказания всевозможных услуг, продажи товаров, хранения товаров и пр.).

Расчетная зависимость для определения потенциального валового дохода имеет вид:

$$ПВД = \sum_{i=1}^{n} АП_i + \sum_{i=1}^{n} Пр_i ,$$

где:

$АП_i$ - размер арендной платы *i*-го периода;

$Пр_i$ - прочие доходы;

$i = 1...n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода.

Доходы непосредственно от аренды (арендных платежей)

Размер арендной платы для оцениваемого помещения, принят равным размеру арендной платы, указанному в заключенном Договоре аренды между Закрытым акционерным обществом Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1» и ООО «Спорт Форум от 12.08.2014.

Данные о размере арендной платы представлены в табл. 66.

Таблица 66.

Размер арендной платы для оцениваемого помещения

Период	Арендная ставка, руб./кв. м/мес. с НДС	Арендная ставка, руб./кв. м/мес. без учета НДС
01.01.2015 – 31.12.2015	1 202,03	1 018,67
01.01.2016 – 31.12.2016	1 241,91	1 052,47
01.01.2017 – 31.12.2017	1 282,19	1 086,60
01.01.2018 – 31.12.2018	1 322,87	1 121,08
01.01.2019 – 31.12.2019	1 363,95	1 155,89
01.01.2020 – 31.12.2020	1 405,42	1 191,03
01.01.2021 – 31.12.2021	1 447,30	1 226,53
01.01.2022 – 31.12.2022	1 489,59	1 262,36
01.01.2023 – 31.12.2023	1 532,27	1 298,53

Источник: 1. Договор аренды заключенный между Закрытым акционерным обществом «УОРЛД КЛАСС КЛАБЗ» – «Арендодатель» и Обществом с ограниченной ответственностью «Спорт Форум – «Арендатор от 12.08.2014.

Результаты расчета доходов от аренды представлены в табл. 67.

Таблица 67.

Результаты расчета доходов от аренды

Период (шаг)	Арендная ставка, руб./кв. м/мес. без учета НДС	Величина шага (периода), мес.	Арендопригодная площадь, кв.м.	Доходы от аренды соответствующего периода, руб.
29.03.2018 – 31.12.2018	1 121,08	9	4 074,2	41 107 537
01.01.2019 – 31.12.2019	1 155,89	12	4 074,2	56 511 924
01.01.2020 – 31.12.2020	1 191,03	12	4 074,2	58 229 933
01.01.2021 – 31.12.2021	1 226,53	12	4 074,2	59 965 542
01.01.2022 – 31.12.2022	1 262,36	12	4 074,2	61 717 285
01.01.2023 – 31.12.2023	1 298,53	12	4 074,2	63 485 651

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Действительный валовый доход

Действительный валовый доход определяется как разница между потенциальным валовым доходом и величиной возможных потерь от недозагрузки:

$$ДВД = ПВД - П,$$

где:

$ПВД$ - потенциальный валовый доход;

$П$ - потери от недозагрузки.

Операционные расходы

Как уже отмечалось, операционные расходы включают в себя:

- коммунальные платежи;
- платежи эксплуатирующим компаниям (уборка площадей, охрана, текущий ремонт);
- техническое обслуживание и управление;
- налог на имущество;
- налог на землю;
- страхование объекта.

При отсутствии расходов, не входящих в арендную плату, т.е.арендная плата включает все затраты арендатора, такой вид Договор называется валовой арендой.

Когда арендная плата равна ЧОД, т.е. все операционные затраты оплачиваются отдельно, такой вид Договора называется прочей арендой.

Между данными вариантами Договоров лежат смешанные варианты Договоров аренды.

Согласно условиям Договора аренды между Закрытым акционерным обществом Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1» и ООО «Спорт Форум» от 12.08.2014 Арендатор возмещает Арендодателю следующие вида расходов:

- коммунальные платежи – платежи коммунальным городским службам (электрическая энергия, тепловая энергия, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и прием сточных вод) и платежи эксплуатирующим компаниям (п. 4.11 – 4.12 Договора и Приложение №3 Договора);

- эксплуатационные затраты по оплате услуг технического менеджмента и управления инфраструктурой (п. 4.11 – 4.12 Договора и Приложение №3 Договора);

- прочие затраты, которые включают в себя налог на имущество, налог на землю, а также иные налоги и сборы, страхование объекта (п. 4.11 – 4.12 Договора и Приложение №3 Договора).

Таким образом, исходя из условий Договора аренды, можно констатировать, что Арендатор оплачивает (компенсирует Арендодателю) полную величину операционных расходов.

По данной причине расчет величины операционных расходов в прогнозном периоде не производился, и данные расходы принимались равными 0 (нулю).

Определение ставки дисконтирования

Расчетная зависимость для определения ставки дисконтирования имеет следующий вид:

$$r_d = R_f + \Pi_{риск\ инв.} + \Pi_{ликв} + \Pi_{инв.менед.},$$

где:

R_f – безрисковая ставка;

$\Pi_{риск\ инв.}$ - премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;

$\Pi_{ликв}$ - поправка на низкую ликвидность;

$\Pi_{инв.менед.}$ - премия за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- премия за низкую ликвидность;
- премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

- депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков. Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено в связи с непродолжительностью сроков, на которые принимаются депозиты (как правило, до одного-двух лет). Все это сужает возможности применения данных инструментов.

- западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR). Сложности при использовании ставки LIBOR (London Inter Bank Offered Rate - ставка Лондонского межбанковского рынка по предоставлению кредитов) обуславливается ее краткосрочностью (не более одного года), а также более высокими уровнями риска по сравнению с вложениями в государственные ценные бумаги. Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США.

- ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR). Ставки рассчитываются сроком от 1 дня до 1 года. Очевидно, что использование значений данных ставок для расчета безрисковой доходности не является целесообразным, прежде всего вследствие их краткосрочного характера. Кроме того, доходность, заложенная в межбанковских кредитах, учитывает риск их невозврата, что также обуславливает необходимость отказа от использования данного инструмента в процессе оценки.

- ставка рефинансирования ЦБ РФ. Ставка рефинансирования - процентная ставка, которую использует Центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования. Данная ставка могла бы по своей экономической сущности применяться, пожалуй, только при оценке кредитно-финансовых институтов, а также ставка рефинансирования является

инструментом денежно-кредитной политики Центрального банка и, следовательно, используется последним для целенаправленного воздействия на финансово-банковскую сферу и далеко не всегда отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке.

- государственные облигации РФ.

Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами.

- валютные облигации РФ представлены двумя видами: внутренним (ОВВЗ) и внешним (еврооблигации).

На практике чаще всего применяют ставку по государственным облигациям, учитывая ее долгосрочность.

Ввиду того, что на официальном сайте Центрального Банка России (http://www.cbr.ru/GCurve/Curve.asp) информация о ставках рынка ГКО-ОФЗ перестала публиковаться, то в настоящем Отчете, для определения безрисковой ставки на дату проведения оценки, используются средние значения бескупонной доходности за последние 2 года относительно даты проведения оценки (период с 29.03.2016 г. по 28.03.2018 г.), определяемые на основании сделок с ГКО-ОФЗ.

Бескупонная доходность - доходность к погашению дисконтной (бескупонной) облигации, то есть облигации, для которой предусмотрена всего одна выплата в дату погашения облигации. Рассчитанные средние значения бескупонной доходности за указанный период представлены в табл. 68.

Таблица 68.

Рассчитанные медианные значения бескупонной доходности

Срок, лет	Срок, мес.	Среднее значение бескупонной доходности, %
0,25	3	8,58
0,5	6	8,49
0,75	9	8,41
1	12	8,35
2	24	8,19
3	36	8,11
5	60	8,04
7	84	8,02
10	120	8,07
15	180	8,23
20	240	8,42
30	360	8,76

Источник: 1. http://www.cbr.ru 2. Расчеты Оценщика.

На основе представленных данных было определено значение бескупонной доходности по облигациям со сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемого объекта.

Таким образом, для оцениваемого объекта значение данного показателя составило 8,02% (оставшийся срок аренды 69 мес.).

Определение премии за риск инвестирования в различные объекты недвижимости

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом, преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружение пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция».

Расчет премии за риск представлен в табл. 69.

Таблица 69.

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный				1						
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1							
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный		1								
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		4	4	1	1	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		4	8	3	4	0	0	0	0	0	0
Сумма						19					
Количество факторов						10					
Средневзвешенное значение балла						1,9					
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)						1,90					

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение поправки на низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости. Данная премия вычисляется по формуле:

$$П = \frac{R * n}{12},$$

где:

$П$ – премия за низкую ликвидность, %;

R - безрисковая ставка, %;

n - период (срок) экспозиции (в месяцах);

12 - общее количество месяцев в году.

В целом ликвидность рынка недвижимости в районе нахождения объекта оценки может быть оценена как низкая. Срок экспозиции объектов недвижимости оценивается более 6 месяцев. В рамках настоящей оценки срок экспозиции соответствует 9 месяцам (среднее значение между 6 и 12 месяцами), т.к. общая площадь оцениваемого помещения сравнительно большая и возможность реализовать оцениваемый объект на открытом рынке за 9 месяцев, оценщик считает достаточно вероятной.

Соответственно премия за низкую ликвидность составит:

$$П = \frac{8{,}02\% * 9}{12} = 6{,}02\%$$

Рассчитанное значение премии за низкую ликвидность в сути отражает размер скидки к цене объекта. Переход же к поправке на низкую ликвидность, которая входит в ставку дисконта осуществляется по формуле:

$$П_{ликв} = \left(\frac{П/100}{1 - П/100}\right) * 100,$$

где:

$П$ - премия за низкую ликвидность, %.

Таким образом, расчетное значение поправки на низкую ликвидность, с учетом округлений, составит:

$$П_{ликв} = (\frac{6{,}02/100}{1-6{,}02/100})*100 = 6{,}41\%$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Премию (надбавку) за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом потерь при сборе арендных платежей. Размер данного риска может составлять от 0,5 до 5 %.

Ввиду того, что расчет стоимости оцениваемого помещения проводится при условии его сдачи в долгосрочную аренду с последующим выкупом, то остается только риск недополучения арендных платежей, что является маловероятным фактом. Также учитывался сравнительно большой оставшийся срок аренды оцениваемого объекта. В связи с этим, значение данного риска принимается на уровне 3%.

Результаты расчета ставки дисконтирования для оцениваемого объекта представлены в табл. 70.

Таблица 70.

Результаты расчета ставки дисконтирования

Наименование показателя	Значение, %
Безрисковая ставка	8,02
Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости	1,90
Поправка на низкую ликвидность	6,41
Премия за инвестиционный менеджмент	3
Ставка дисконтирования	**19,33**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение постпрогнозной стоимости

Как уже было отмечено ранее, в качестве постпрогнозной стоимости объекта рассматривается стоимость продажи помещения, рассчитанная с использованием сравнительного (рыночного) подхода, после окончания действия Договора аренды помещения, с учетом индексации.

Общая стоимость объекта оценки, рассчитанная с использованием сравнительного (рыночного) подхода, с учетом НДС, составляет 279 898 000 руб.

В качестве коэффициента индексации использовались данные изменения индекса потребительских цен (инфляции) в прогнозном периоде с учетом длительности первого и последнего прогнозного периода (т.к. данные периоды могут отличаться от годовых значений).

Для определения количественных значений инфляции в прогнозном периоде использовались данные Минэкономразвития России (прогнозные показатели):

- «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017-2019 годы» (ссылка на источник – http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016241101);

- «Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года» (ссылка на источник информации - http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20120428_0010).

Данные о текущей и перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции за прогнозный период 2018 – 2023 г.г. приведены в табл. 71. Расчет коэффициента индексации также представлен в табл. 71.

Таблица 71.

Данные о текущей и перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции за прогнозный период 2018 – 2023 г.г. и расчет коэффициента индексации

№ периода	Период	Текущее (прогнозное) значение инфляции, %	Коэффициент прогнозной инфляции	Длительность расчетного периода, мес.	Коэффициент инфляции по итогам периода
1	2018 год	104,3	1,043	9	1,032
2	2019 год	104,1	1,041	12	1,041
3	2020 год	104,0	1,040	12	1,040
4	2021 год	103,9	1,039	12	1,039
5	2022 год	103,8	1,038	12	1,038
6	2023 год	103,6	1,036	12	1,036
Коэффициент индексации для постпрогнозной стоимости					1,249

Источник: 1. www.economy.gov.ru.

Соответственно величина постпрогнозной стоимости объекта оценки, с учетом округлений, составит:

$$TV = C_{прод} = 279\ 898\ 000 * 1{,}249 = 349\ 593\ 000$$ руб., с учетом НДС.

Результаты расчета стоимости объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков представлены в табл. 72.

Таблица 72.

Результаты расчета стоимости объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков

Наименование показателя	Значение показателя		
Дата оценки	29.03.2018		
№ периода	**1**	**2**	**3**
Начало периода	29.03.2018	01.01.2019	01.01.2020
Окончание периода	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Длительность периода, лет	0,76	1	1
Длительность периода, мес.	9	12	12
Общая площадь помещений, кв.м.	4 074,2	4 074,2	4 074,2
Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м	4 074,2	4 074,2	4 074,2
Ставка арендной платы, руб./кв. м/мес.	1 121,08	1 155,89	1 191,03
Арендная плата, руб.	*41 107 537*	*56 511 924*	*58 229 933*
Прочие доходы (операционных расходов), руб.	*0*	*0*	*0*
Потенциальный валовой доход за период, руб.	**41 107 537**	**56 511 924**	**58 229 933**
Коэффициент загрузки	1	1	1
Действительный валовой доход, руб.	**41 107 537**	**56 511 924**	**58 229 933**
Операционные расходы, руб.	0	0	0
Прочие затраты, руб.	0	0	0
Чистый операционный доход, руб.	**41 107 537**	**56 511 924**	**58 229 933**
Дисконт фактор	0,935	0,8	0,671
Дисконтированный доход периода, руб.	**38 435 547**	**45 209 539**	**39 072 285**
№ периода	**4**	**5**	**6**
Начало периода	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023
Окончание периода	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Длительность периода, лет	1	1	1
Длительность периода, мес.	12	12	12
Общая площадь помещений, кв.м.	4 074,2	4 074,2	4 074,2
Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м	4 074,2	4 074,2	4 074,2
Ставка арендной платы, руб./кв. м/мес. (без НДС)	1 226,53	1 262,36	1 298,53
Арендная плата, руб.	*59 965 542*	*61 717 285*	*63 485 651*
Прочие доходы (операционных расходов), руб.	*0*	*0*	*0*
Потенциальный валовой доход за период, руб.	**59 965 542**	**61 717 285**	**63 485 651**
Коэффициент загрузки	1	1	1
Действительный валовой доход, руб.	**59 965 542**	**61 717 285**	**63 485 651**
Операционные расходы, руб.	0	0	0
Прочие затраты, руб.	0	0	0
Чистый операционный доход, руб.	**59 965 542**	**61 717 285**	**63 485 651**
Дисконт фактор	0,562	0,471	0,395
Дисконтированный доход периода, руб.	**33 700 635**	**29 068 841**	**25 076 832**

Наименование показателя	Значение показателя
Итоговый дисконтированный денежный поток прогнозного периода, руб.	**210 563 679**
Постпрогнозная стоимость, руб.	349 593 000
Дисконт фактор для TV	0,361
Текущая величина постпрогнозной стоимости, руб.	**126 203 073**
Итоговая стоимость оцениваемого объекта, руб.	**336 766 752**
Итоговая стоимость оцениваемого объекта, руб., с учетом округлений	**336 767 000**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, рассчитанное значение стоимости оцениваемого помещения общей площадью 4 074,2 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5, полученное на основе использования доходного подхода, с учетом округлений и НДС, составит:

336 767 000 руб.

6.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке объекта оценки представлено в разделе 5.5. настоящего Отчета.

6.4. Согласование результатов оценки

В результате применения различных подходов к оценке стоимости объекта оценки получены значения, приведенные в табл. 73.

Таблица 73.

Результаты расчетов стоимости, руб. с учетом НДС

Подходы к оценке		
Затратный	**Сравнительный**	**Доходный**
не использовался	279 898 000	336 767 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Для согласования результатов стоимости, полученной различными подходами, был использован метод анализа иерархий.

Метод анализа иерархий является математической процедурой для иерархического представления элементов. Метод состоит в декомпозиции проблемы на более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений по парным сравнениям. В результате использования метода может быть получена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии в численном виде.

Используя метод анализа иерархий, проблему согласования результатов оценки можно представить в виде иерархии:

- верхний уровень – рыночная стоимость;
- промежуточный уровень – критерии согласования:
- нижний уровень – набор альтернатив – результаты, полученные различными подходами к оценке.

А) возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

Б) тип, качество, обширность данных, на основе которых производится анализ;

В) способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Г) способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Критерии и альтернативы сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы a(i, j) является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 10, где оценки имеют следующий смысл:

1 - равная важность;

3 - умеренное превосходство одного над другим;

5 – существенное превосходство одного над другим;

7 – значительное превосходство одного над другим;

9…10 – очень сильное превосходство одного над другим;

2, 4, 6, 8 – соответствующие промежуточные значения.

Для определения весов каждого подхода с использованием метода анализа иерархий применяется следующий алгоритм.

1. Составление матрицы сравнения и расчет значения приоритетов критериев.

	А	Б	В	Г		Вес критерия
А	1	7	7	7	$(1*7*7*7)^{1/4}$ = 4,3035	4,3035/6,5007=0,662
Б	1/7	1	5	5	$(1/7*1*5*5)^{1/4}$= 1,3748	1,3748/6,5007=0,2114
В	1/7	1/5	1	1	$(1/7*1/5*1*1)^{1/4}$=0,4112	0,4112/6,5007=0,0633
Г	1/7	1/5	1	1	$(1/7*1/5*1*1)^{1/4}$=0,4112	0,4112/6,5007=0,0633
		Сумма			**6,5007**	**1**

2. Сравнение результатов, полученных доходным и сравнительным подходами, по каждому критерию согласования.

2.1. Для критерия А.

	Доходный	Сравнительный (рыночный)		Вес подхода к оценке
Доходный	1	2	(1*2)1/2 = 1,4142	1,4142/2,1213=0,6667
Сравнительный (рыночный)	1/2	1	(1/2*1)1/2 =0,7071	0,7071/2,1213=0,3333
	Сумма		**2,1213**	**1**

2.2. Для критерия Б.

	Доходный	Сравнительный (рыночный)		Вес подхода к оценке
Доходный	1	1/3	(1*1/3)1/2 = 0,5773	0,5773/2,3094=0,2500
Сравнительный (рыночный)	3	1	(3*1)1/2 =1,7321	1,7321/2,3094=0,7500
	Сумма		**2,3094**	**1**

2.3. Для критерия В.

	Доходный	Сравнительный (рыночный)		Вес подхода к оценке
Доходный	1	2	(1*2)1/2 = 1,4142	1,4142/2,1213=0,6667
Сравнительный (рыночный)	1/2	1	(1/2*1)1/2 =0,7071	0,7071/2,1213=0,3333
	Сумма		**2,1213**	**1**

2.4. Для критерия Г.

	Доходный	Сравнительный (рыночный)		Вес подхода к оценке
Доходный	1	3	(1*3)1/2 = 1,7321	1,7321/2,3094=0,7500
Сравнительный (рыночный)	1/3	1	(1/3*1)1/2 =0,5773	0,5773/2,3094=0,2500
	Сумма		**2,3094**	**1**

3. Определяем итоговое значение весов каждого критерия.

	А	Б	В	Г	Итоговое значение весов для каждого подхода
	0,2500	0,2499	0,2500	0,2500	
Доходный	0,6667	0,2500	0,6667	0,7500	0,2500*0,6667+0,2499*0,2500+0,2500*0,6667+0,2500*0,7500 = 0,58333 ≈ **0,6**
Сравнительный (рыночный)	0,3333	0,7500	0,3333	0,2500	0,2500*0,3333+0,2499*0,7500+0,2500*0,3333+0,2500*0,2500 = 0,41658 ≈ **0,4**
		Сумма			**1**

В результате проведенных расчетов по определению весов каждого подхода с использованием метода анализа иерархий для согласования оценок, полученных различными подходами, определены следующие весовые коэффициенты:

- для результата, полученного с использованием сравнительного (рыночного) подхода – 0,4;
- для результата, полученного с использованием доходного подхода– 0,6.

Результаты расчета итогового значения стоимости помещения общей площадью 4 074,2 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5, по состоянию на дату оценки, с

учетом принятых допущений и округлений, с учетом НДС, представлены в табл. 74.

Таблица 74.

Результаты расчетов итоговой стоимости, руб.

Наименование объекта	Сравнительный (рыночный)	Вес	Доходный	Вес	Итоговая стоимость
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 4 074,2 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 21, с 25 по 37, 41, 42; помещение II – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты с 1 по 24; этаж 3, помещение I – комнаты с 2 по 5, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0002014:2012	279 898 000	0,4	336 767 000	0,6	314 019 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета итогового значения стоимости помещения общей площадью 4 074,2 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, без учета НДС, представлены в табл. 75.

Таблица 75.

Результаты расчетов итоговой стоимости, руб.

Наименование объекта недвижимости	Итоговая стоимость с учетом НДС	Коэффициент, учитывающий НДС	Итоговая стоимость без учета НДС
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 4 074,2 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 21, с 25 по 37, 41, 42; помещение II – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты с 1 по 24; этаж 3, помещение I – комнаты с 2 по 5, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0002014:2012	314 019 000	1,18	266 118 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости помещения, назначение: нежилое, общая площадь 4 074,2 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 21, с 25 по 37, 41, 42; помещение II – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты с 1 по 24; этаж 3, помещение I – комнаты с 2 по 5, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0002014:2012, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

266 118 000

(Двести шестьдесят шесть миллионов сто восемнадцать тысяч)

рублей

Примечание: стоимость объекта оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

Оценщик Е.А. Зверева

Генеральный директор Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
8. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

2. Справочная литература

1. Правила оценки физического износа жилых зданий - ВСН 53-86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
2. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ (выпуски за 2010 – 2018 годы).
3. Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.
4. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №21, ноябрь 2017 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
5. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2017 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
6. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России.
7. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки», г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения (в том числе и для условий кризиса).

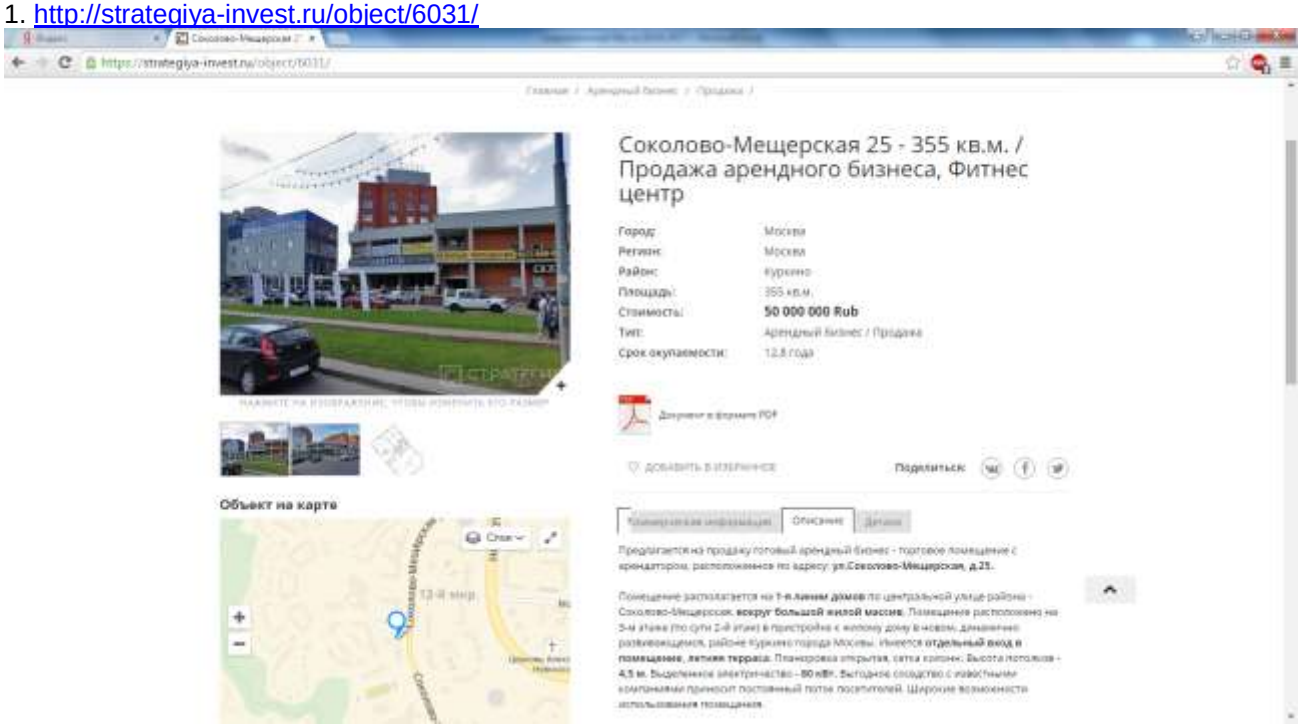
3. Методическая литература

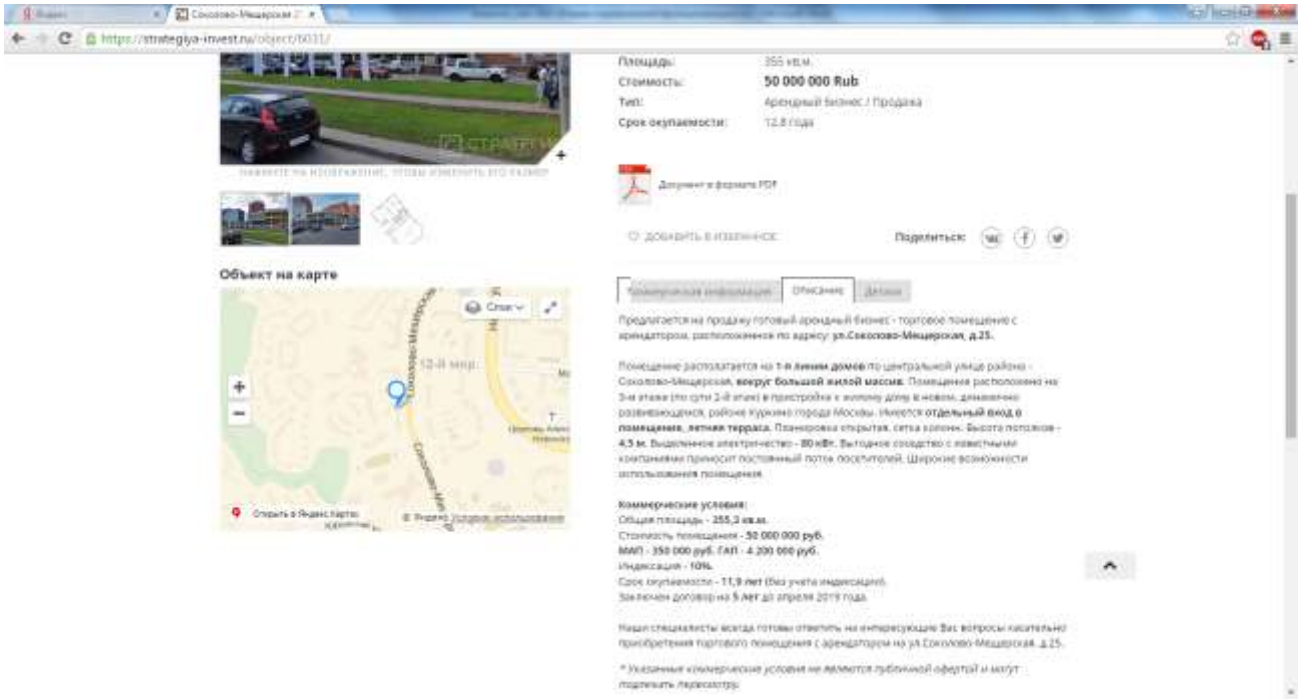
1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

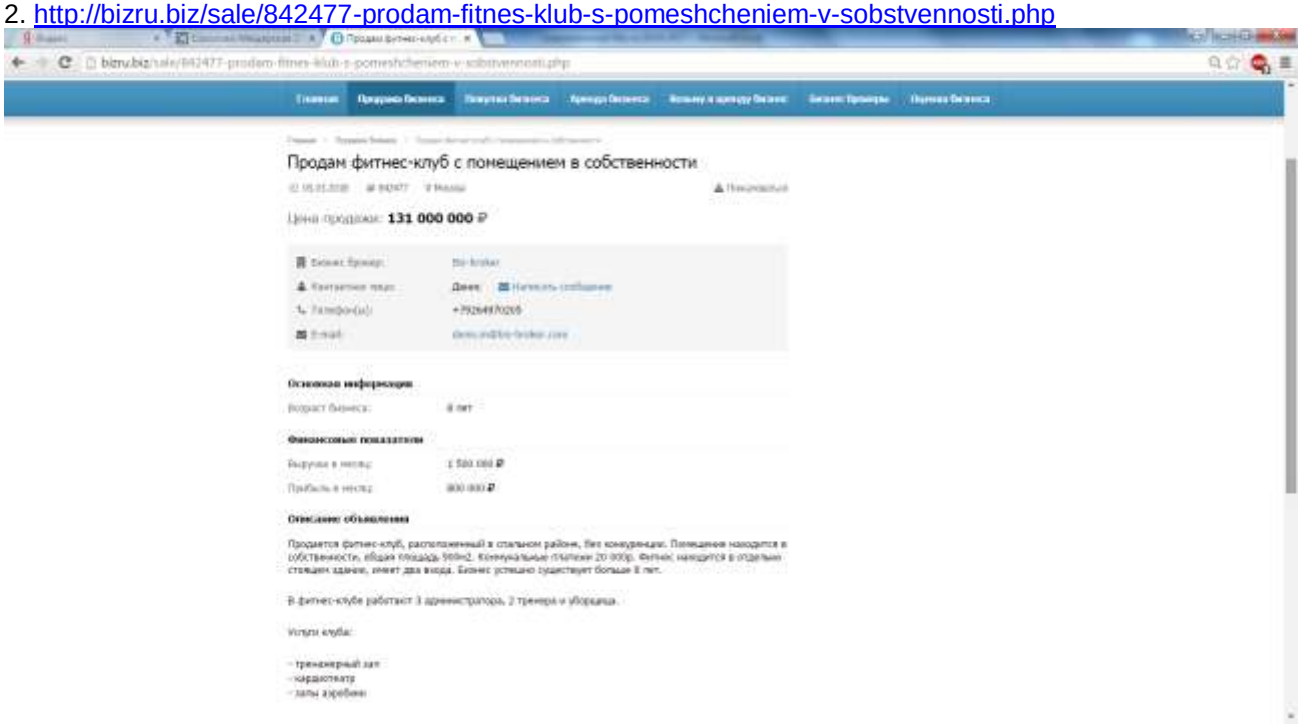
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА

1. http://strategiya-invest.ru/object/6031/

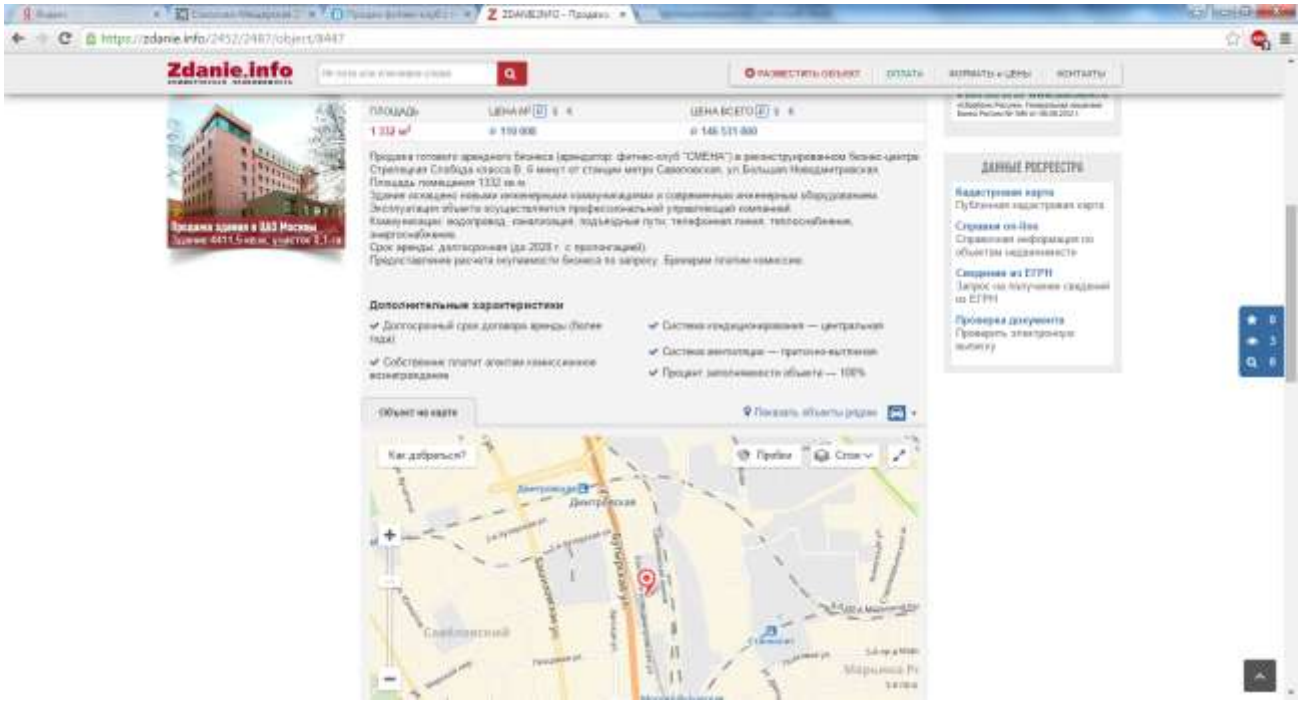




2. http://bizru.biz/sale/842477-prodam-fitnes-klub-s-pomeshcheniem-v-sobstvennosti.php



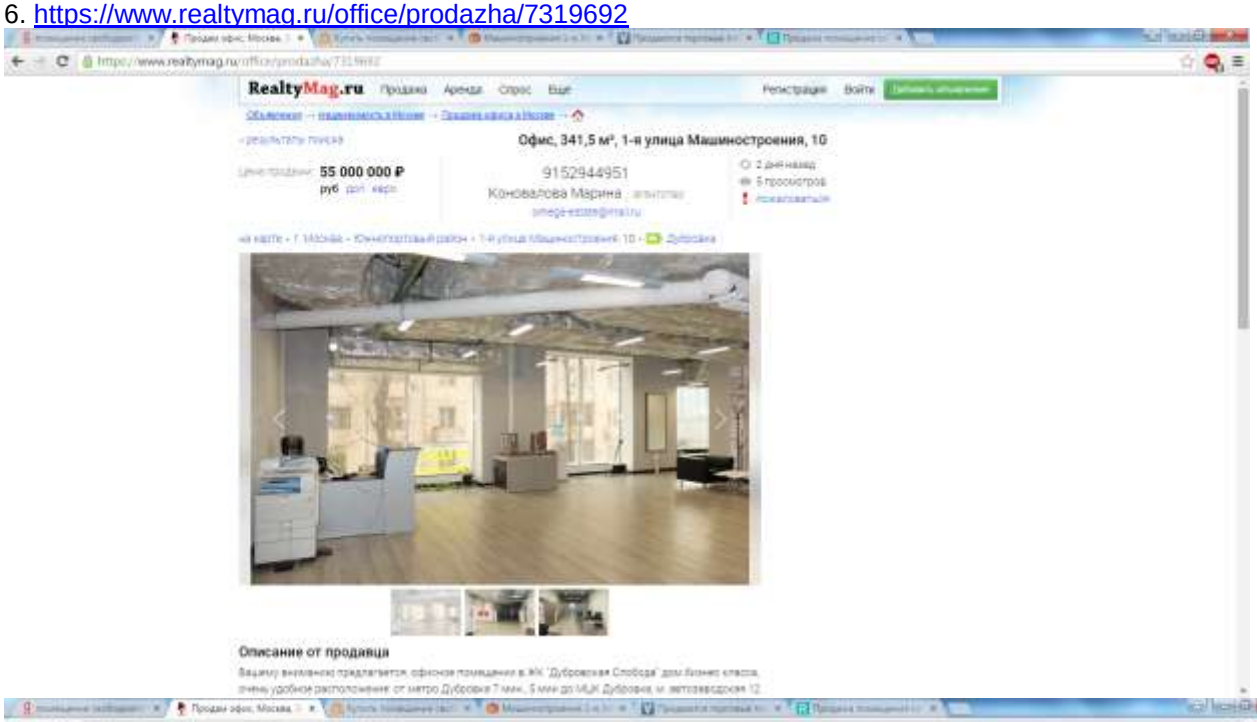
3. http://zdanie.info/2452/2487/object/8447

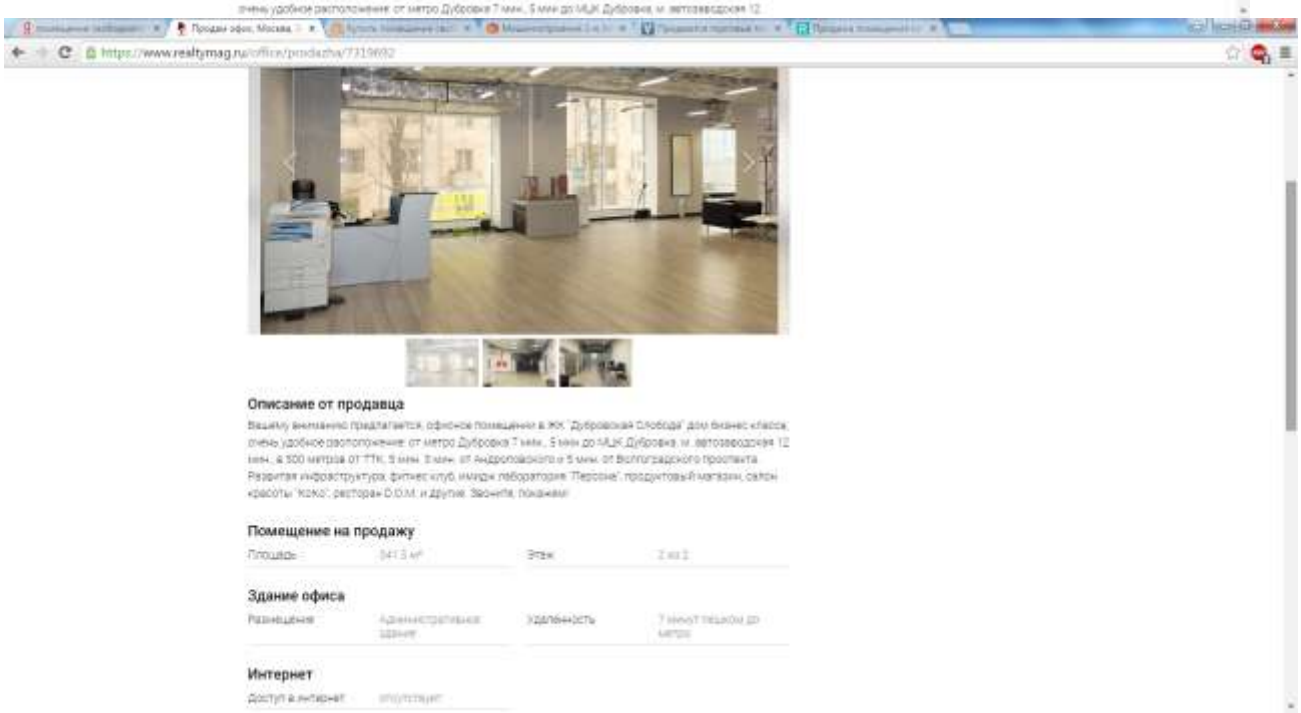


4. http://moskva.nemoshop.ru/kommercheskaja-nedvizhimost/n2812515-prodautsa-torgovye-plossadi-v-6-min-peskom-ot-m-uznaa

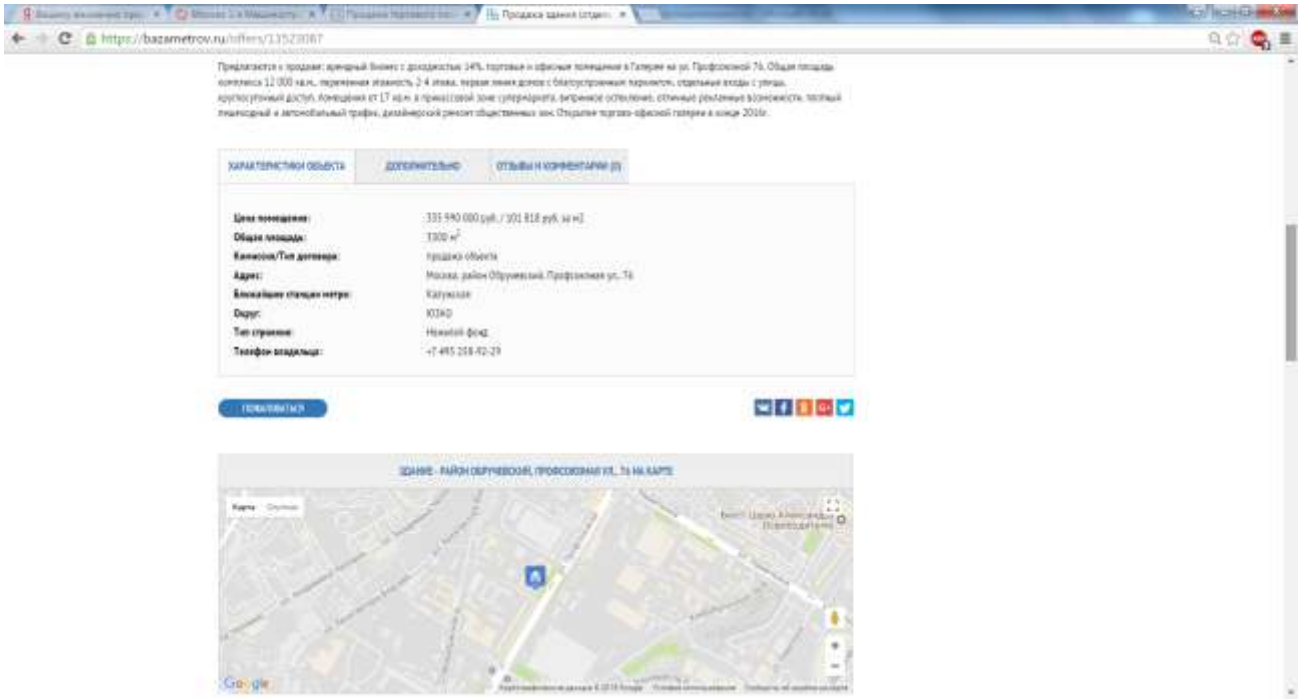
5. http://moscow-cru.su/Арендный-бизнес-купить-в-Москве

6. https://www.realtymag.ru/office/prodazha/7319692

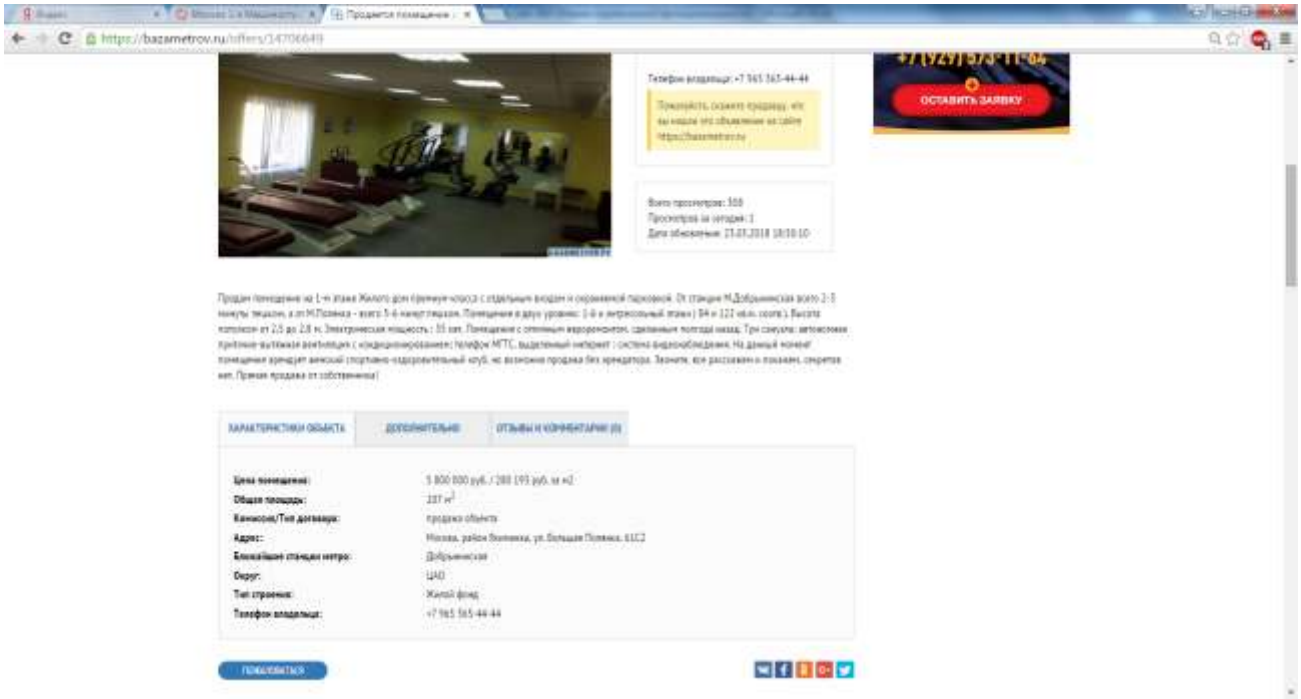




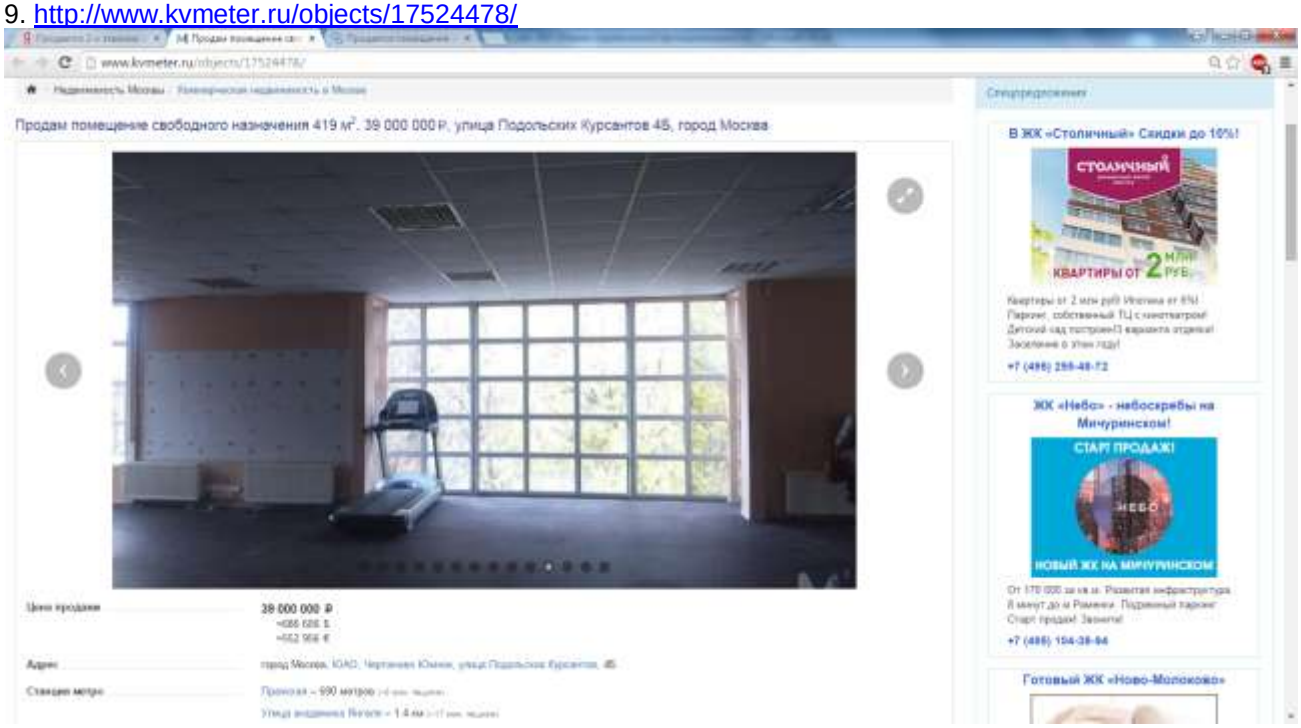
7. https://bazametrov.ru/offers/13523087

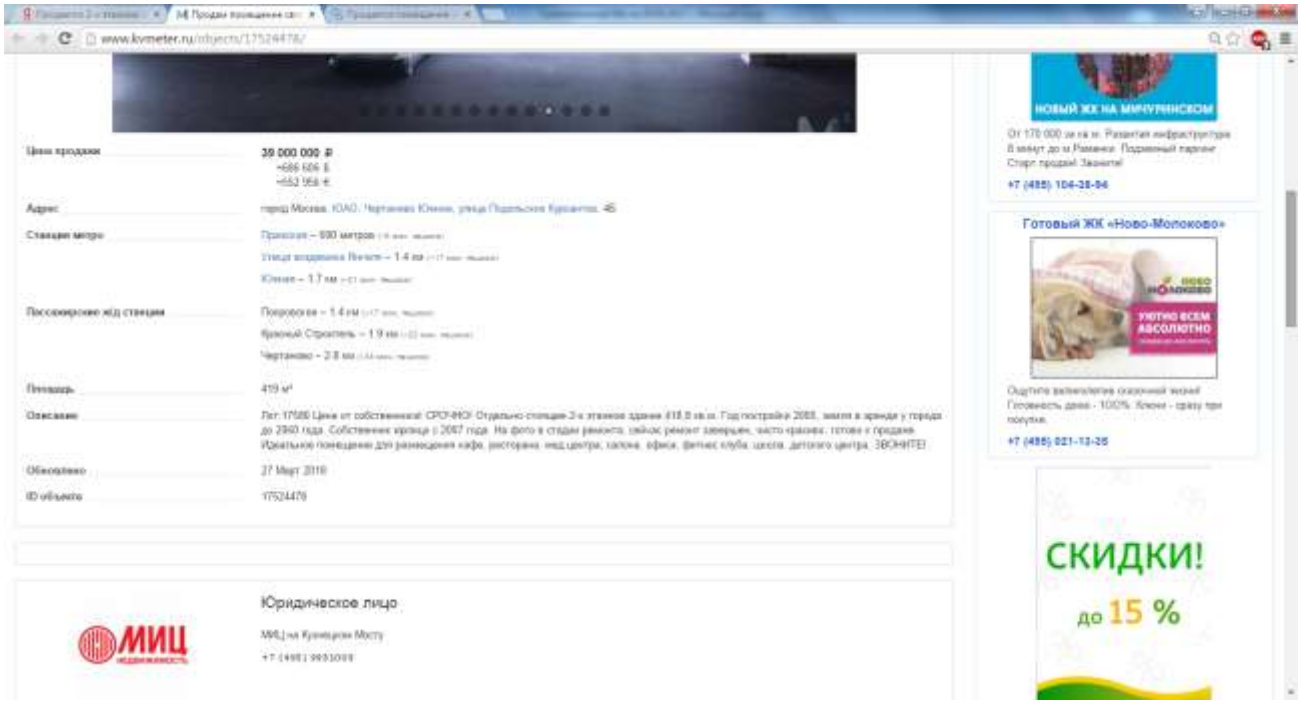


8. http://bazametrov.ru/offers/14706649

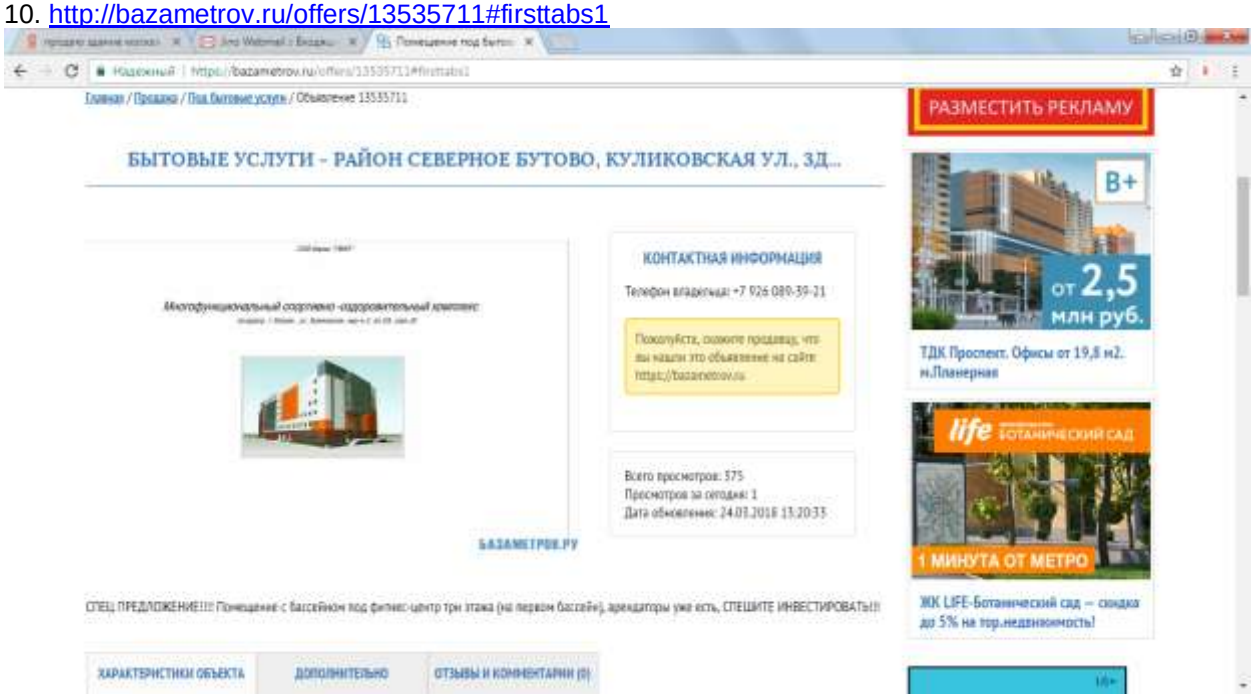


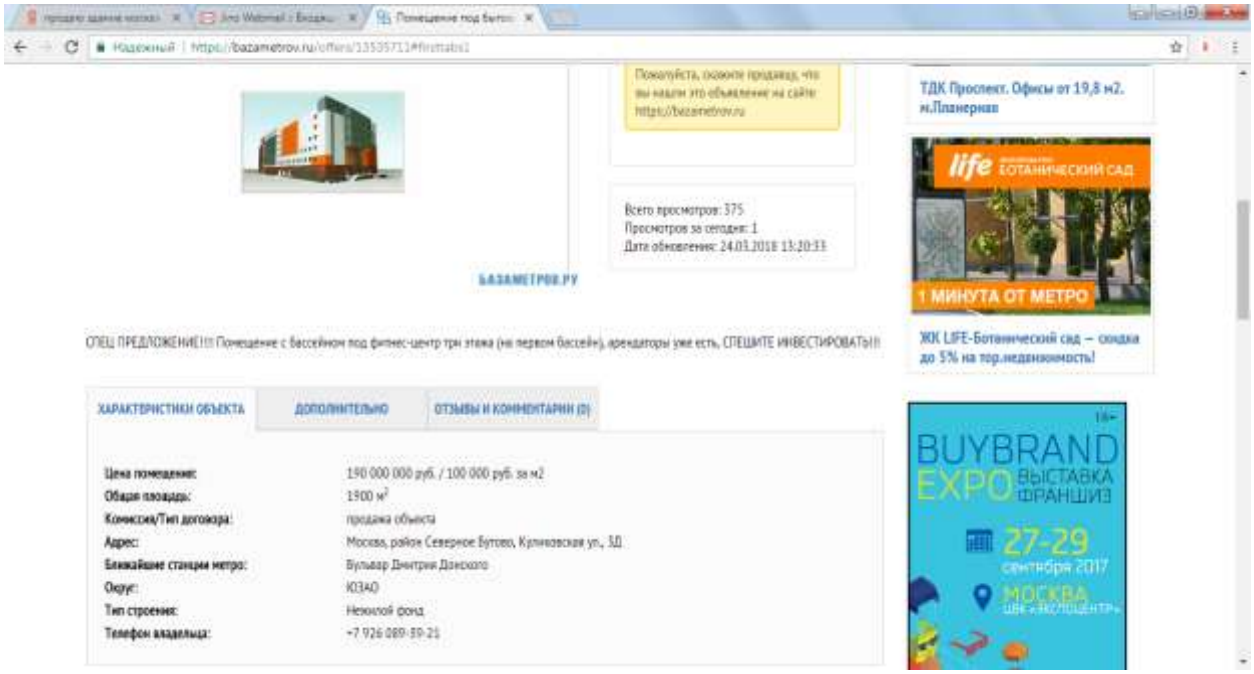
9. http://www.kvmeter.ru/objects/17524478/



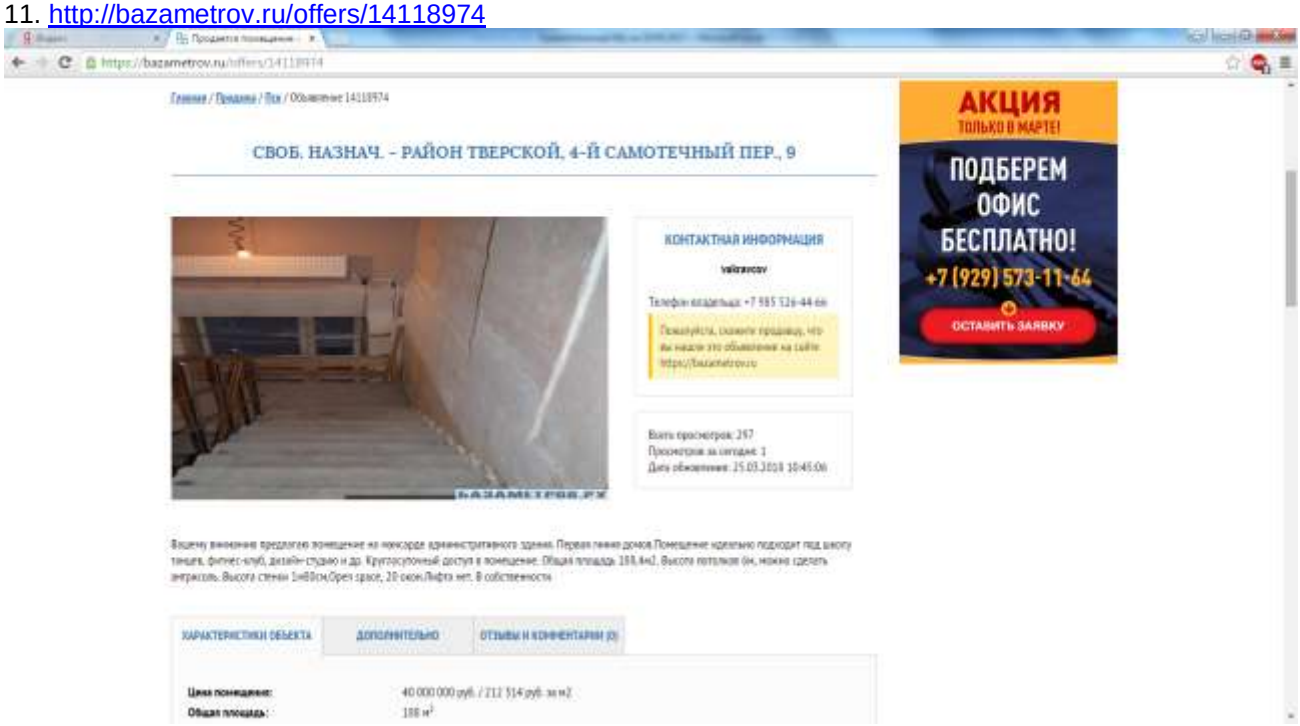


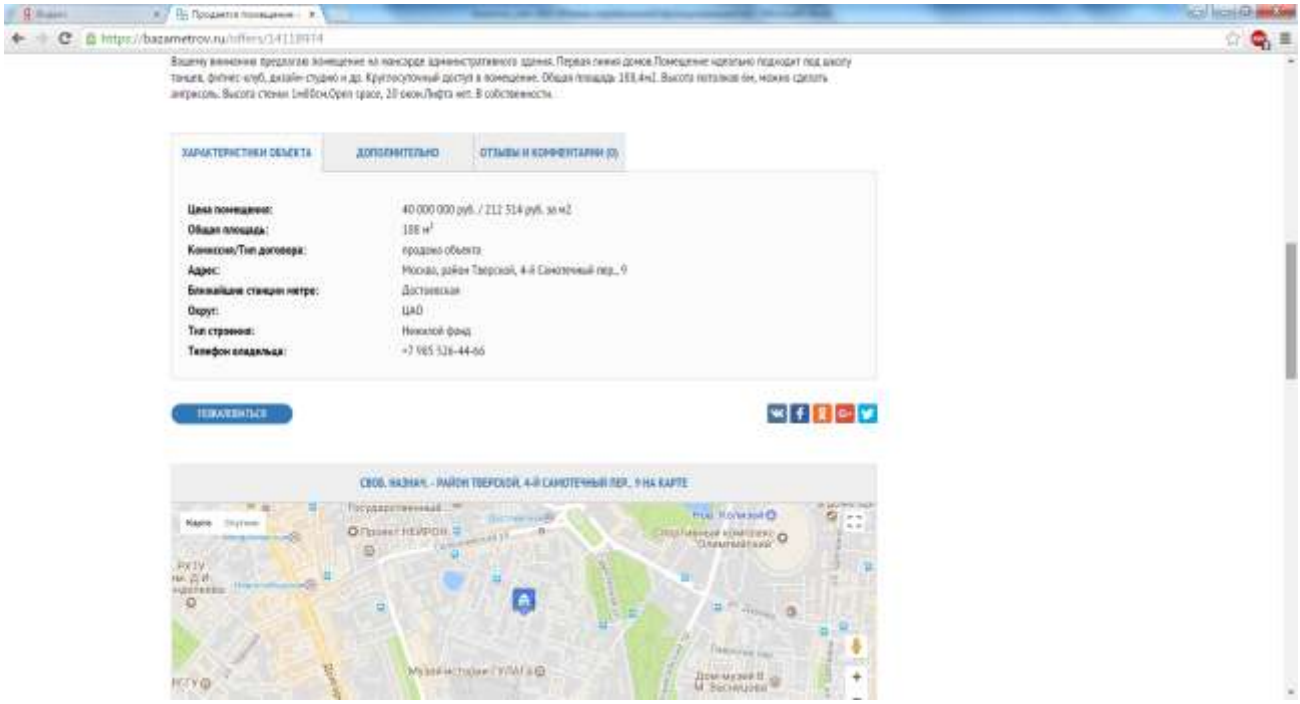
10. http://bazametrov.ru/offers/13535711#firsttabs1



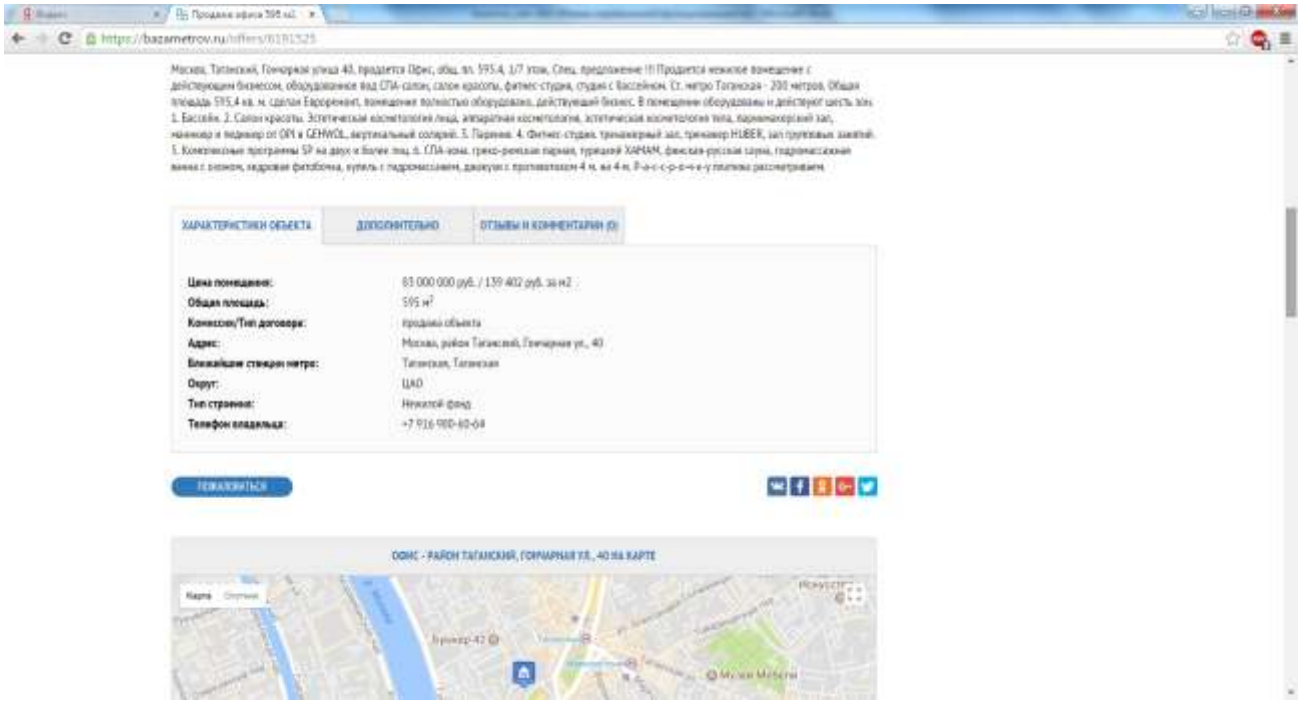


11. http://bazametrov.ru/offers/14118974

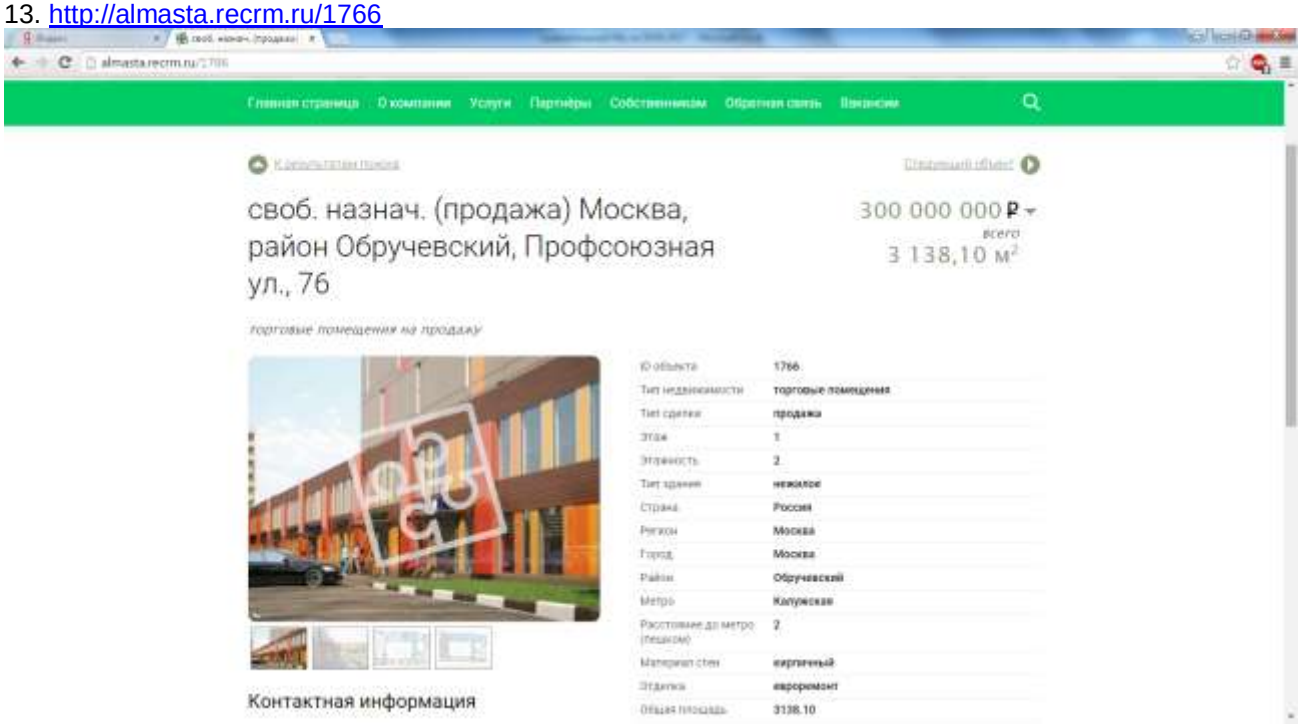




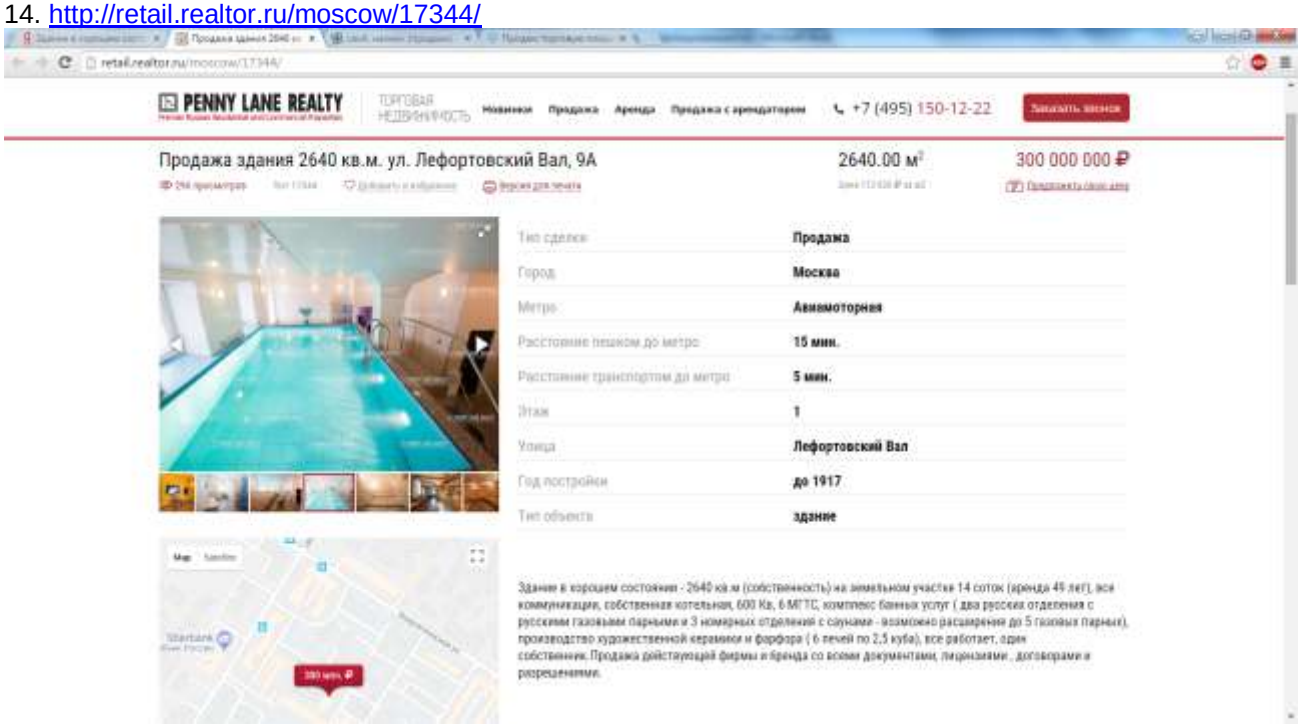
12. https://bazametrov.ru/offers/6191525

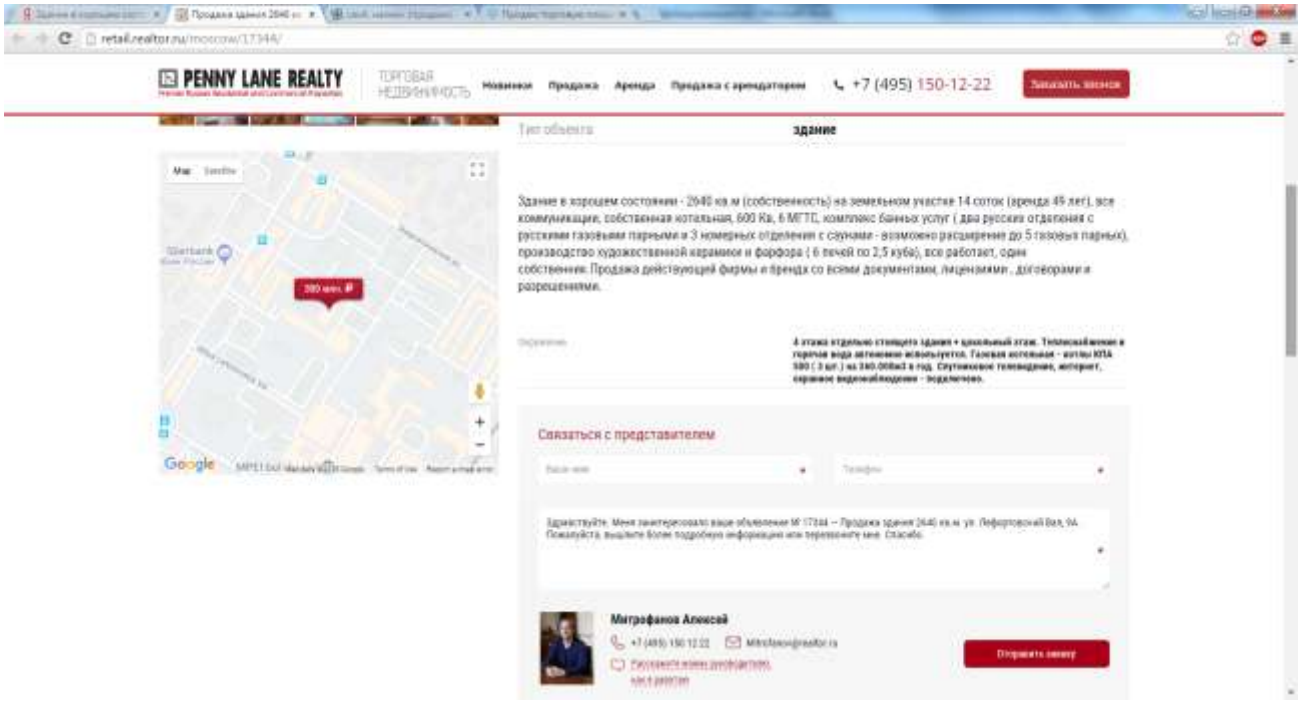


13. http://almasta.recrm.ru/1766

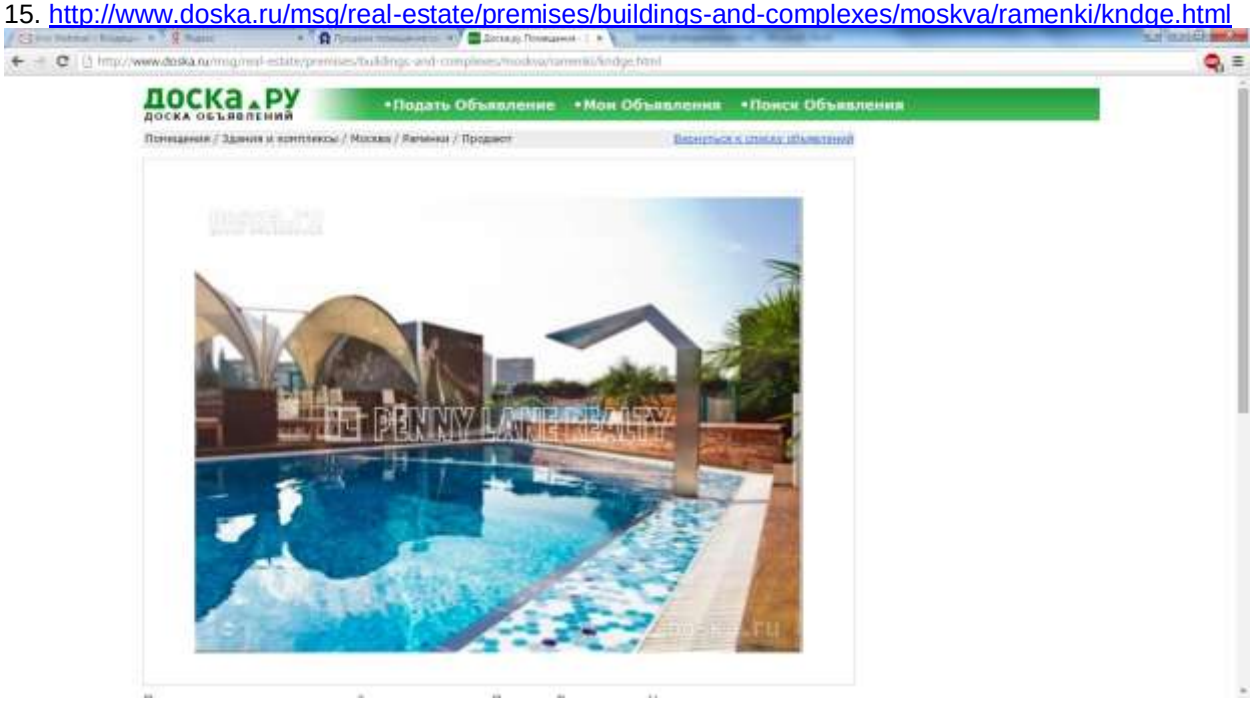


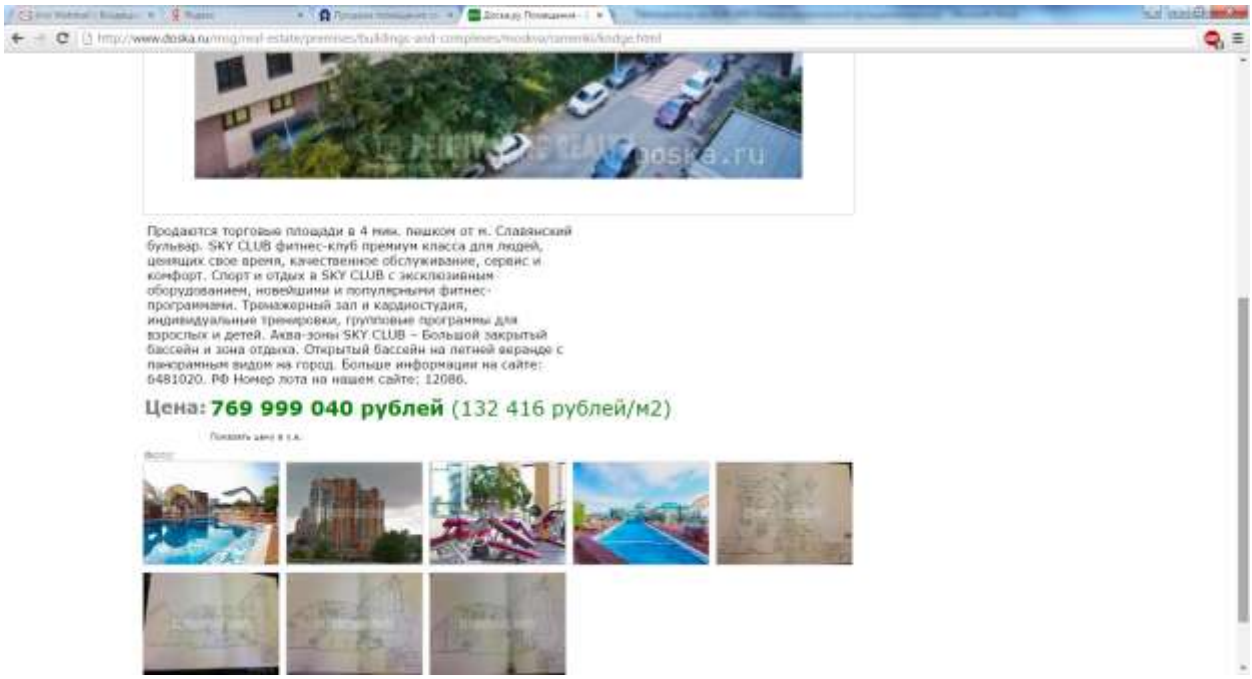
14. http://retail.realtor.ru/moscow/17344/



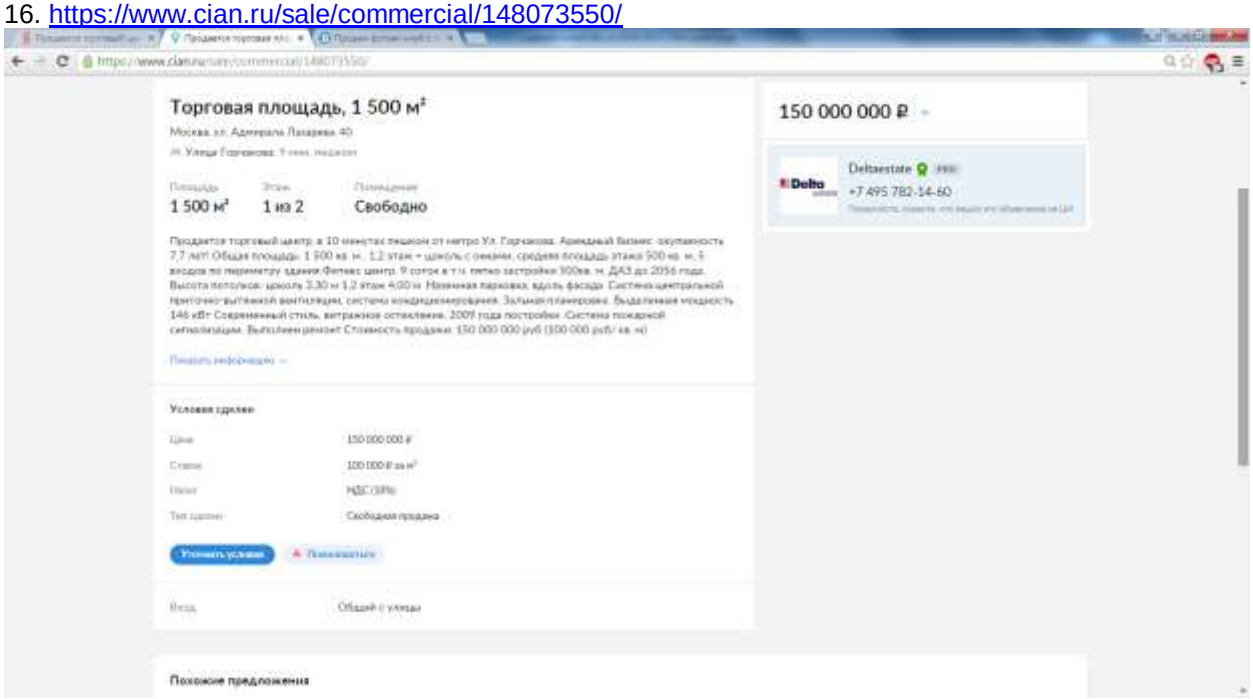


15. http://www.doska.ru/msg/real-estate/premises/buildings-and-complexes/moskva/ramenki/kndge.html

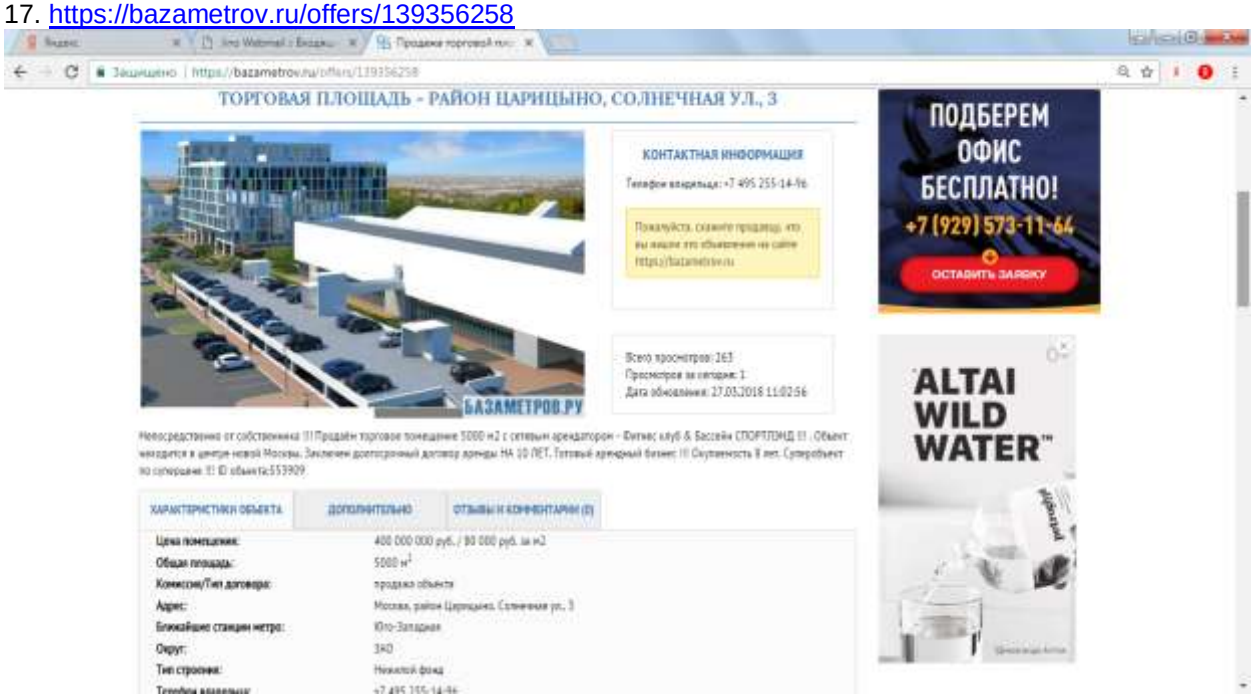




16. https://www.cian.ru/sale/commercial/148073550/



17. https://bazametrov.ru/offers/139356258



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: "11" августа 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 23.07.2014

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: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 4 074,2 кв.м. номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 21, с 25 по 37, 41, 42; помещение II - комната 1; этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 24; этаж 3, помещение I - комнаты с 2 по 5, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Пятницкое, д.29, корп.5

Кадастровый (или условный) номер: 77:08:0002014:2012

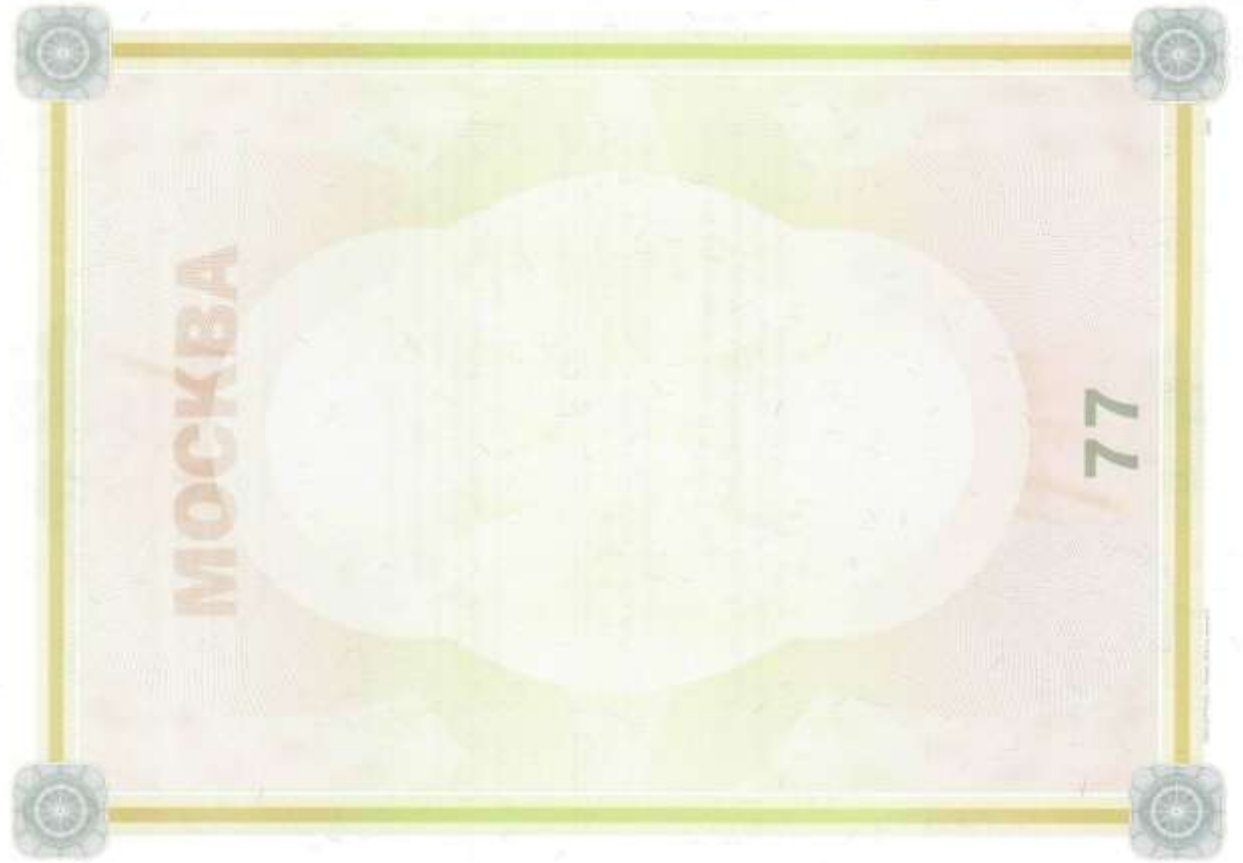
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" августа 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-08/034/2014-373

Регистратор Белецкая Ю. И.

77-АР 712062

РФ



МОСКВА

77

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

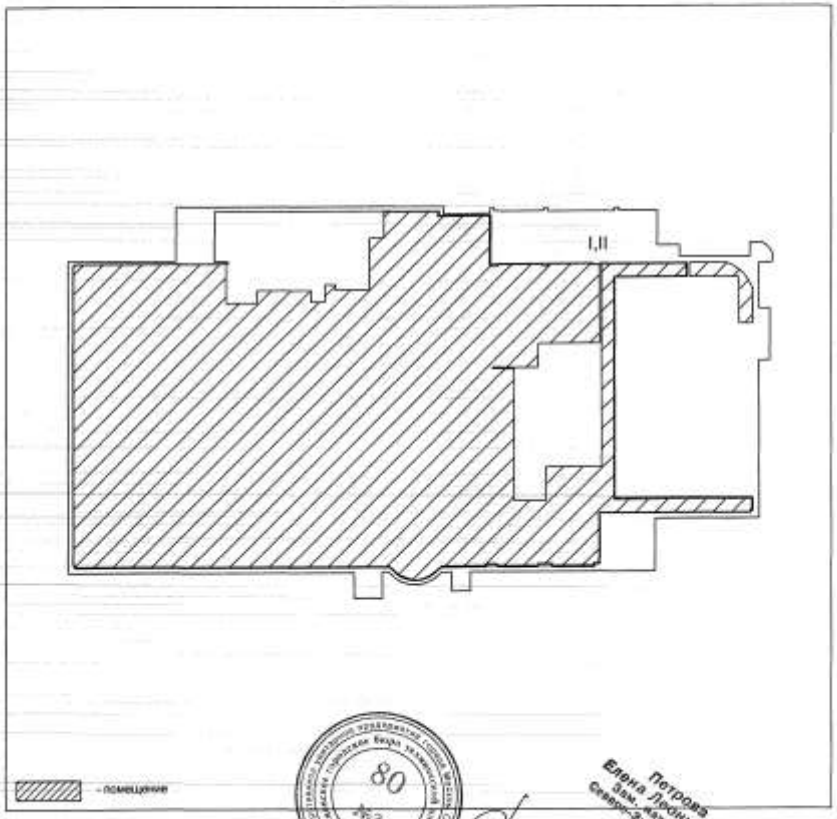
Лист № 2 , всего листов 4

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер) 4165/13 (03302353 : 0002,0003,0005,0006)

План расположения помещения на этаже

1 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 500

Начальник Северо-Западного ТБТИ М. П. (подпись) И.Г. Анисимова (инициалы, фамилия)

Петрова Елена Леонидовна Зам. начальника Северо-Западного ТБТИ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 4

Дата 31.07.2012

Кадастровый номер -

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 4165/13 (03302353:0002,0003,0005,0006)

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1, 2, 3

1.3. Общая площадь помещения 4074,2 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Митино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	шоссе
	наименование	Пятницкое
Номер дома	29	
Номер корпуса	5	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	-	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения нежилое (жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме - (комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната -

1.8. Номер помещения на поэтажном плане этаж 1: пом.II ком.1, пом.I ком.1-21, 25-37,41,42, этаж 2: пом.I ком.1-24, этаж 3: пом.I ком.2-5.

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

1.10. Примечание: дата обследования 14.03.2002

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

Начальник Северо-Западного ТБТИ М.П. (подпись) И.Г.Анисимова (инициалы, фамилия)

Петрова Елена Леонидовна Зам. начальника Северо-Западного ТБТИ

02 80 12 0018136

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

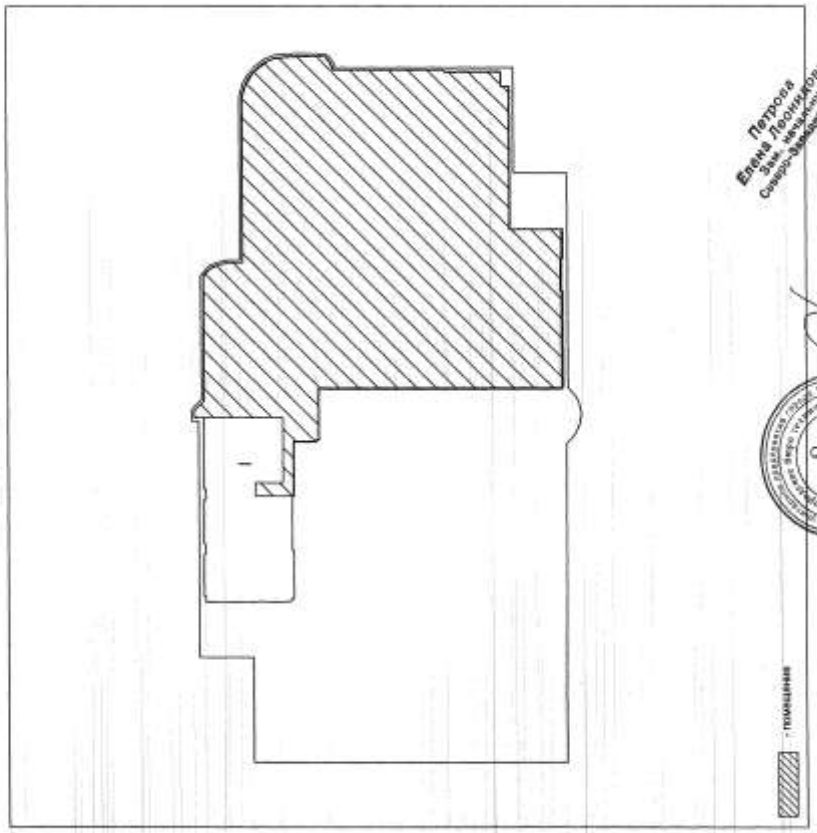
Лист № 3 , всего листов 4

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер) 4165/13 (03302353 : 0002,0003,0005,0006)

План расположения помещения на этаже

2 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 500

Начальник Северо-Западного ТБТИ И.Г. Анисимова

(подпись) (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

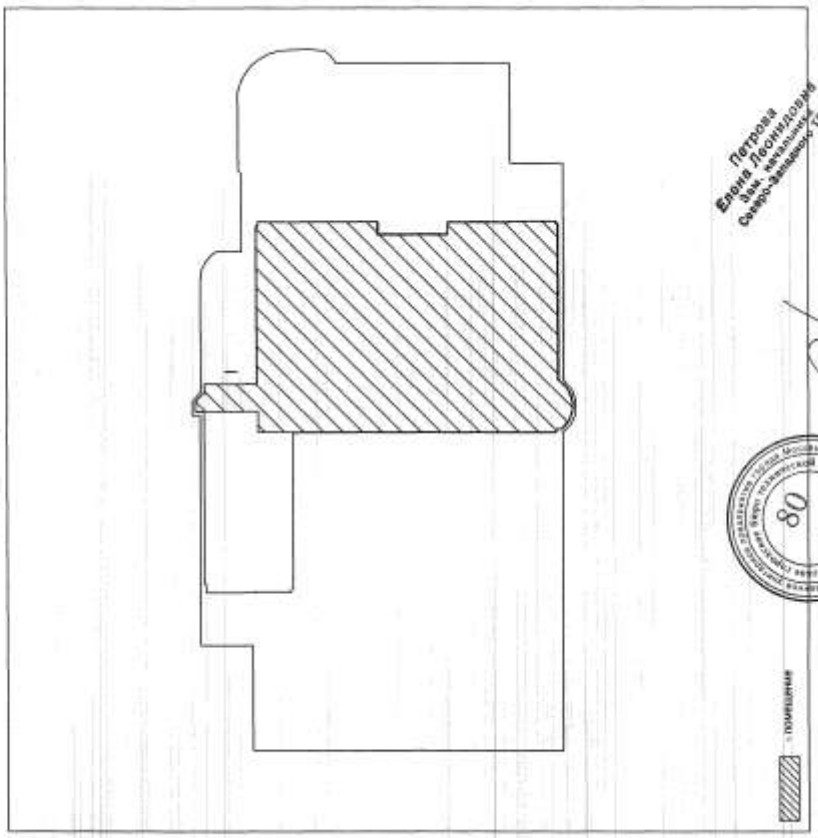
Лист № 4 , всего листов 4

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер) 4165/13 (03302353 : 0002,0003,0005,0006)

План расположения помещения на этаже

3 ЭТАЖ

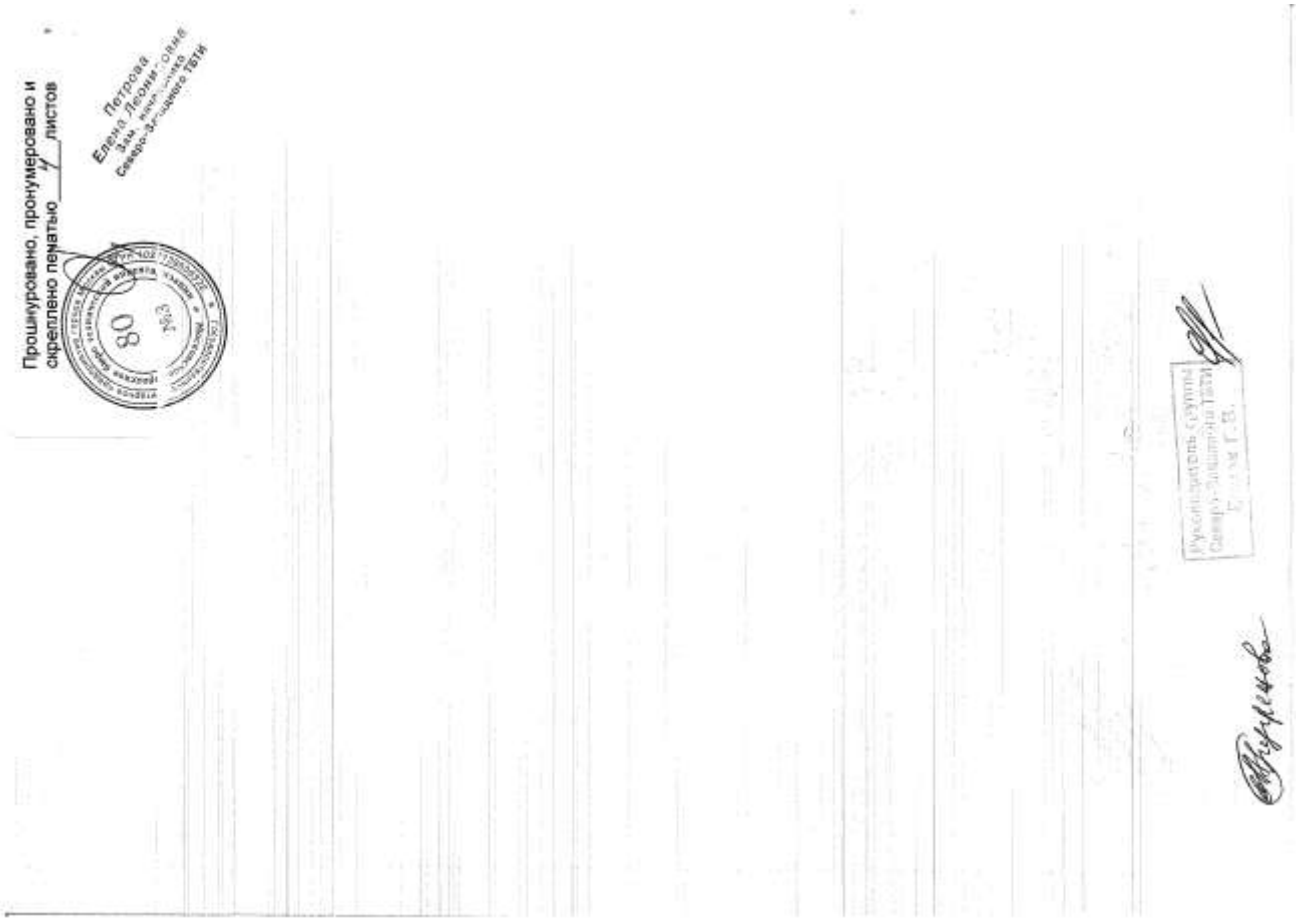


Масштаб 1 : 500

Начальник Северо-Западного ТБТИ И.Г. Анисимова

(подпись) (инициалы, фамилия)

М. П.


Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью 4 листов
Петрова
Елена Леонидовна
Зам. начальника
Северо-Западного ГБТИ
08
2013
Руководитель службы
Ю.Г. Ф.

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Западное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 4165/13 Литер -
по состоянию на 22.12.2003 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		03302353			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул.,пл.,пер, просп.,туп.,бульв. и т.п.)		Пятницкое шоссе			
Дом	29	Корп.	5	Строение	-
Функциональное назначение		нежилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		7123,3	Количество квартир		-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		-	Материал стен		кирпичный
лестничных клеток		-	Год постройки		2001
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)		3
вент. камер		-	Подземных этажей		1, в т.ч. техподполье
других помещений		-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)		1564,6
Площадь застройки (кв.м.)		3218	Памятник архитектуры		нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)		7123,3 -

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)			
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	7123,3	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	7123,3
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 13.03.2002г. N 8002190.

Начальник ТБТИ Литвинова С.Н. 20.02.2007 Подпись

Зам. начальника
СЗ ТБТИ
Гусева Т.В.

Исполнитель Шикова М.Ю. 20.02.2007 Подпись

Руководитель группы
Северо-Западного ТБТИ
Михайлова В.С.

Северо-Западное ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

Действительна в течение 1 года

По адресу: Пятницкое шоссе, 29, кор.5 стр. 1

Помещение N II Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 14.03.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	вспом.	Площадь летних лодж.	балк.	проч.	Высота
п	1	насосная	52,1	52,1		прочая			225
Итого по помещению			52,1	52,1					
---Нежилые помещения всего			52,1	52,1					
в т.ч. Прочие			52,1	52,1					
Итого по этажу п			52,1	52,1					
---Нежилые помещения всего			52,1	52,1					
в т.ч. Прочие			52,1	52,1					

Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: Пятницкое шоссе, 29, кор.5 стр. 2

Помещение N II Тип: Лечебно-санитар ф.25
Последнее обследование 14.03.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	вспом.	Площадь летних лодж.	балк.	проч.	Высота
1	1	пом.специальное	16,6		16,6	лич.сан			225
Итого по помещению			16,6		16,6				
---Нежилые помещения всего			16,6		16,6				
в т.ч. Лечебно-санитар.			16,6		16,6				

Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: Пятницкое шоссе, 29, кор.5

стр. 3

Помещение N I Тип: Лечебно-санитар ф.25

Последнее обследование 14.03.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	балк.	проч.	Высота
1	1	тамбур	18,3		18,3	леч.сан			328
	2	вестибюль	380,7		380,7	леч.сан			328
	3	комната охраны	9,5		9,5	леч.сан			289
	4	комн.для отдыха	6,5		6,5	леч.сан			289
	5	кабинет врача	9,8	9,8		леч.сан			289
	6	комн.персонала	9,5		9,5	леч.сан			289
	7	санузел	1,2		1,2	леч.сан			289
	8	коридор	1,9		1,9	леч.сан			289
	9	умывальная	1,9		1,9	леч.сан			289
	10	уборная	1,1		1,1	леч.сан			289
	11	тренерская	5,0	5,0		леч.сан			289
	12	тренерская	11,1	11,1		леч.сан			289
	13	кладовая хоз.	8,8		8,8	леч.сан			289
	14	приемная	6,7		6,7	леч.сан			289
	15	комната перегов	8,0	8,0		леч.сан			289
	16	комната перегов	7,2	7,2		леч.сан			289
	17	коридор	16,8		16,8	леч.сан			289
	18	касса	3,5	3,5		леч.сан			289
	19	касса	3,5	3,5		леч.сан			289
	20	коридор	2,4		2,4	леч.сан			289
	21	коридор	2,3		2,3	леч.сан			289
	22	пункт тепловой	35,4	35,4		прочая			325
	23	венткамера	63,9	63,9		прочая			306
	24	электрощитовая	16,0	16,0		прочая			306
	25	кабинет	10,2	10,2		леч.сан			306
	26	лаборатория	11,1	11,1		леч.сан			306
	27	уборная	1,6		1,6	леч.сан			306
	28	коридор	96,7		96,7	леч.сан			332
	29	коридор	20,2		20,2	леч.сан			332
	30	медкабинет	30,3	30,3		леч.сан			332
	31	медкабинет	46,4	46,4		леч.сан			332
	32	клетка лестнич	22,5		22,5	леч.сан			332
	33	киоск,ларек	20,6	20,6		леч.сан			332
	34	зал спортивный	1155,8	1155,8		леч.сан			1097
	35	лестница	8,7		8,7	леч.сан			306
	36	пом.подсобное	15,2		15,2	леч.сан			306
	37	коридор	13,9		13,9	леч.сан			306
	38	санузел	3,0		3,0	леч.сан			306
	39	пом.подсобное	3,7		3,7	леч.сан			306
	40	раздевалка	4,6		4,6	леч.сан			306
	41	холл	35,0		35,0	леч.сан			306
	42	лестница	18,7		18,7	леч.сан			306
	43	кабинет	6,0	6,0		леч.сан			306
	44	кабинет	11,0	11,0		леч.сан			306
	45	коридор	7,9		7,9	леч.сан			306
	46	кабинет	11,3	11,3		леч.сан			306
	47	коридор	23,9		23,9	леч.сан			250
	48	стерилизационна	9,8	9,8		леч.сан			250
	49	кабинет лечебны	7,6	7,6		леч.сан			250
	50	комн.персонала	9,8		9,8	леч.сан			250
	51	кабинет врача	15,1	15,1		леч.сан			250
	52	кабинет врача	11,3	11,3		леч.сан			250
	53	операционная	10,5	10,5		леч.сан			250
	54	холл	10,0		10,0	леч.сан			250

3359

Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: Пятницкое шоссе, 29, кор.5

стр. 4

Итого по помещению	2283,4	1520,4	763,0				
---Нежилые помещения всего	2283,4	1520,4	763,0				
в т.ч. Лечебно-санитар.	2168,1	1405,1	763,0				
Прочие	115,3	115,3					

Помещение N III Тип: Прочие ф.25

Последнее обследование 14.03.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	балк.	проч.	Высота
1	1	венткамера	3,8	3,8		прочая			300

Итого по помещению	3,8	3,8					
---Нежилые помещения всего	3,8	3,8					
в т.ч. Прочие	3,8	3,8					

Итого по этажу 1	2303,8	1524,2	779,6				
---Нежилые помещения всего	2303,8	1524,2	779,6				
в т.ч. Лечебно-санитар.	2184,7	1405,1	779,6				
Прочие	119,1	119,1					

8 Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: Пятницкое шоссе, 29, кор.5

стр. 5

Помещение N I Тип: Лечебно-санитар
Последнее обследование 14.03.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	Общая площадь в т.ч. основ.	Общая площадь в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	Площадь летних балк.	Площадь летних проч.	Высота
2	1	лестница	20,6		20,6	леч.сан			273
	2	холл	96,4		96,4	леч.сан			273
	2а	веранда							273
	3	раздевалка	151,4		151,4	леч.сан			273
	4	сауна	10,2	10,2		леч.сан			273
	5	сауна	12,4	12,4		леч.сан			273
	6	парилка	5,5	5,5		леч.сан			273
	7	пом.для хранени	4,5		4,5	леч.сан			273
	8	душевая	8,8		8,8	леч.сан			273
	9	душевая	37,0		37,0	леч.сан			273
	10	коридор	3,6		3,6	леч.сан			273
	11	умывальная	7,1		7,1	леч.сан			273
	12	уборная	9,8		9,8	леч.сан			273
	13	умывальная	8,9		8,9	леч.сан			273
	14	уборная	8,4		8,4	леч.сан			273
	15	душевая	160,9		160,9	леч.сан			273
	16	пом.для хранени	3,8		3,8	леч.сан			273
	17	коридор	3,3		3,3	леч.сан			273
	18	душевая	32,1		32,1	леч.сан			273
	19	душевая	10,4		10,4	леч.сан			273
	20	лестница	22,5		22,5	леч.сан			273
	21	сауна	12,9	12,9		леч.сан			273
	22	парилка	9,8	9,8		леч.сан			273
	23	сауна	9,3	9,3		леч.сан			273
	24	бассейн	538,9	538,9		леч.сан			745
	25	массажная	7,1	7,1		леч.сан			253
	26	зал косметическ	7,6	7,6		леч.сан			253
	27	кабинет	4,7	4,7		леч.сан			253
	28	кабинет	11,6	11,6		леч.сан			253
	29	кабинет	9,0	9,0		леч.сан			253
	30	кабинет	8,7	8,7		леч.сан			253
	31	кабинет	8,6	8,6		леч.сан			253
	32	коридор	16,7		16,7	леч.сан			253
	33	венткамера	47,7	47,7		прочая			273
	34	шахта вентиляци	3,3	3,3		прочая			273
	35	лестница	5,8		5,8	леч.сан			273
	36	кабинет	7,8	7,8		леч.сан			273
	37	кабинет	2,3	2,3		леч.сан			273
	38	парилка	4,5	4,5		леч.сан			273
	39	уборная	1,4		1,4	леч.сан			273
	40	массажная	5,9	5,9		леч.сан			273
	41	коридор	13,4		13,4	леч.сан			273
Итого		по помещению	1354,6	727,8	626,8				
---Нежилые помещения всего			1354,6	727,8	626,8				
в т.ч. Лечебно-санитар.			1303,6	676,8	626,8				
		Прочие	51,0	51,0					
Итого		по этажу 2	1354,6	727,8	626,8				
---Нежилые помещения всего			1354,6	727,8	626,8				
в т.ч. Лечебно-санитар.			1303,6	676,8	626,8				
		Прочие	51,0	51,0					

Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: Пятницкое шоссе, 29, кор.5

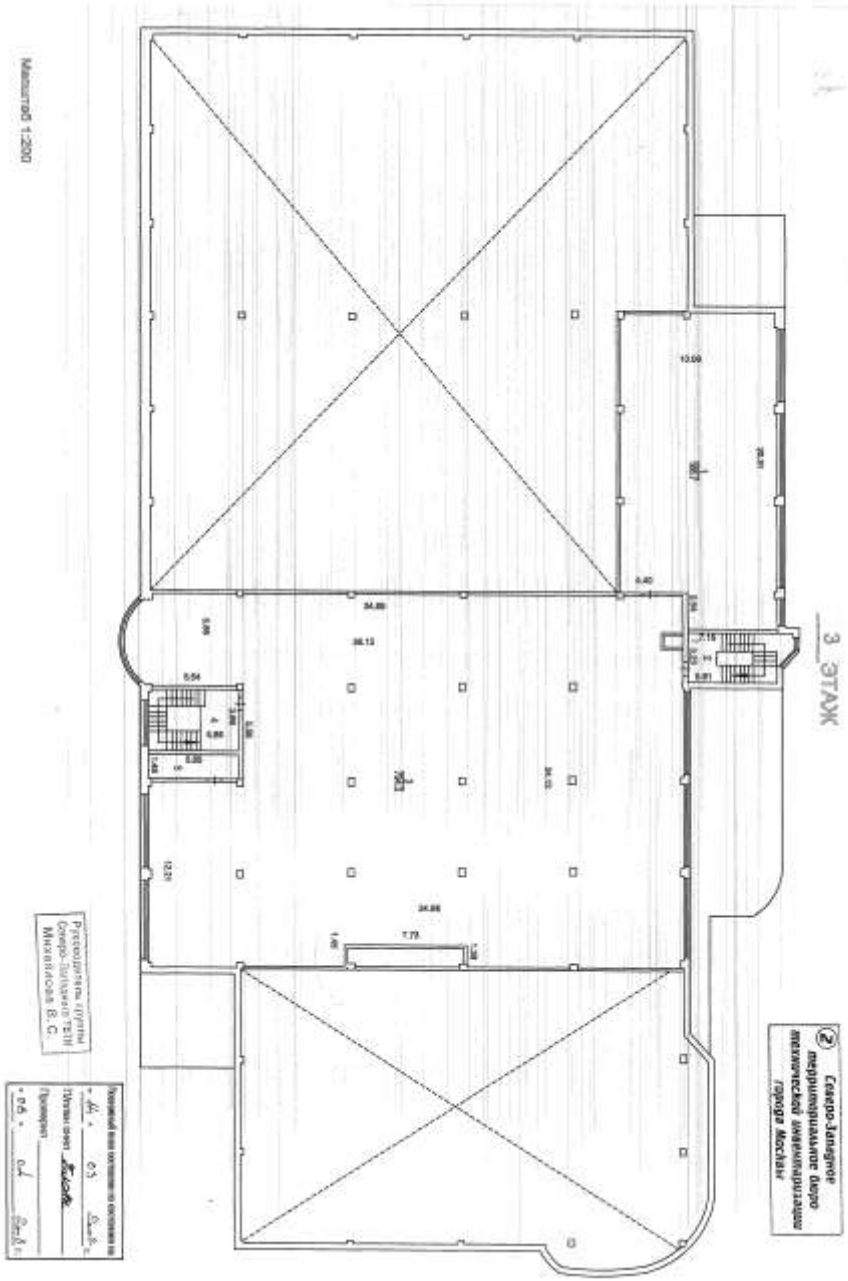
стр. 6

Помещение N I Тип: Лечебно-санитар
Последнее обследование 14.03.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	Общая площадь в т.ч. основ.	Общая площадь в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	Площадь летних балк.	Площадь летних проч.	Высота
3	1	зал спортивный	188,7	188,7		леч.сан			362
	2	лестница	20,8		20,8	леч.сан			362
	3	зал тренажерный	794,3	794,3		леч.сан			353
	4	лестница	22,8		22,8	леч.сан			353
	5	тренерская	8,6	8,6		леч.сан			353
Итого		по помещению	1035,2	991,6	43,6				
---Нежилые помещения всего			1035,2	991,6	43,6				
в т.ч. Лечебно-санитар.			1035,2	991,6	43,6				
Итого		по этажу 3	1035,2	991,6	43,6				
---Нежилые помещения всего			1035,2	991,6	43,6				
в т.ч. Лечебно-санитар.			1035,2	991,6	43,6				

Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы



По адресу: Пятницкое шоссе, 29, кор.5

Помещение N I Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 22.12.2003

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	вспом.	Площадь летних лодж.	балк.	проч.	Высота
тх	1	тамбур	7,6		7,6	прочая			197
	2	пом.техническое	191,4		191,4	прочая			197
	3	пом.техническое	387,5		387,5	прочая			185
	4	пом.техническое	550,7		550,7	прочая			202
	5	пом.техническое	345,5		345,5	прочая			197
	6	пом.техническое	423,2		423,2	прочая			197
	7	пом.техническое	455,1		455,1	прочая			197
Итого		по помещению	2361,0		2361,0				
---Нежилые помещения всего			2361,0		2361,0				
в т.ч. Прочие			2361,0		2361,0				

Помещение N III Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 22.12.2003

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	вспом.	Площадь летних лодж.	балк.	проч.	Высота
тх	1	пом.техническое	16,6		16,6	прочая			197
Итого		по помещению	16,6		16,6				
---Нежилые помещения всего			16,6		16,6				
в т.ч. Прочие			16,6		16,6				
Итого		по этажу тх	2377,6		2377,6				
---Нежилые помещения всего			2377,6		2377,6				
в т.ч. Прочие			2377,6		2377,6				
Итого		по зданию	7123,3	3295,7	3827,6				
---Нежилые помещения всего			7123,3	3295,7	3827,6				
в т.ч. Лечебно-санитар.			4523,5	3073,5	1450,0				
Прочие			2599,8	222,2	2377,6				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 13.03.2002г. N 8002190.

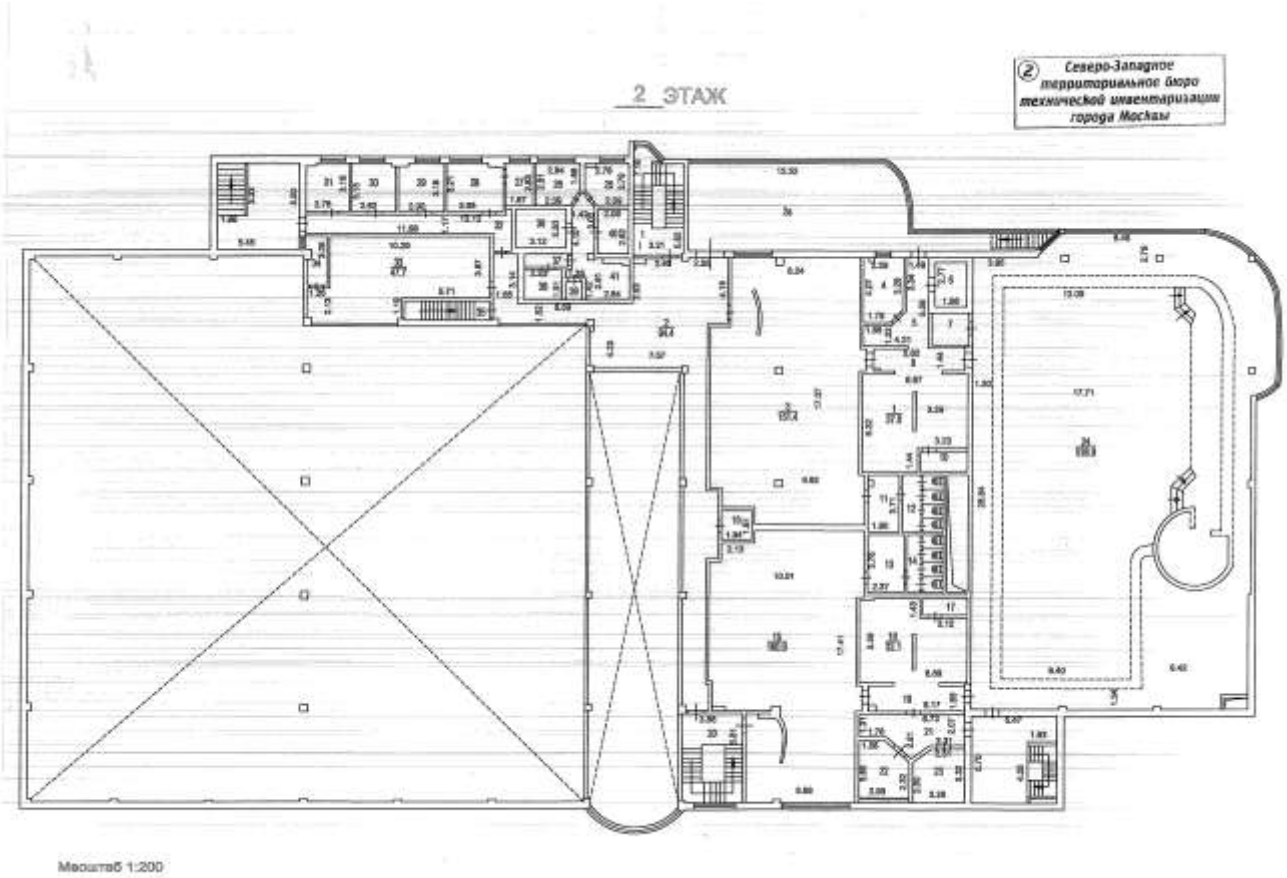
Экспликация на 7 страницах 20.02.2007 г.

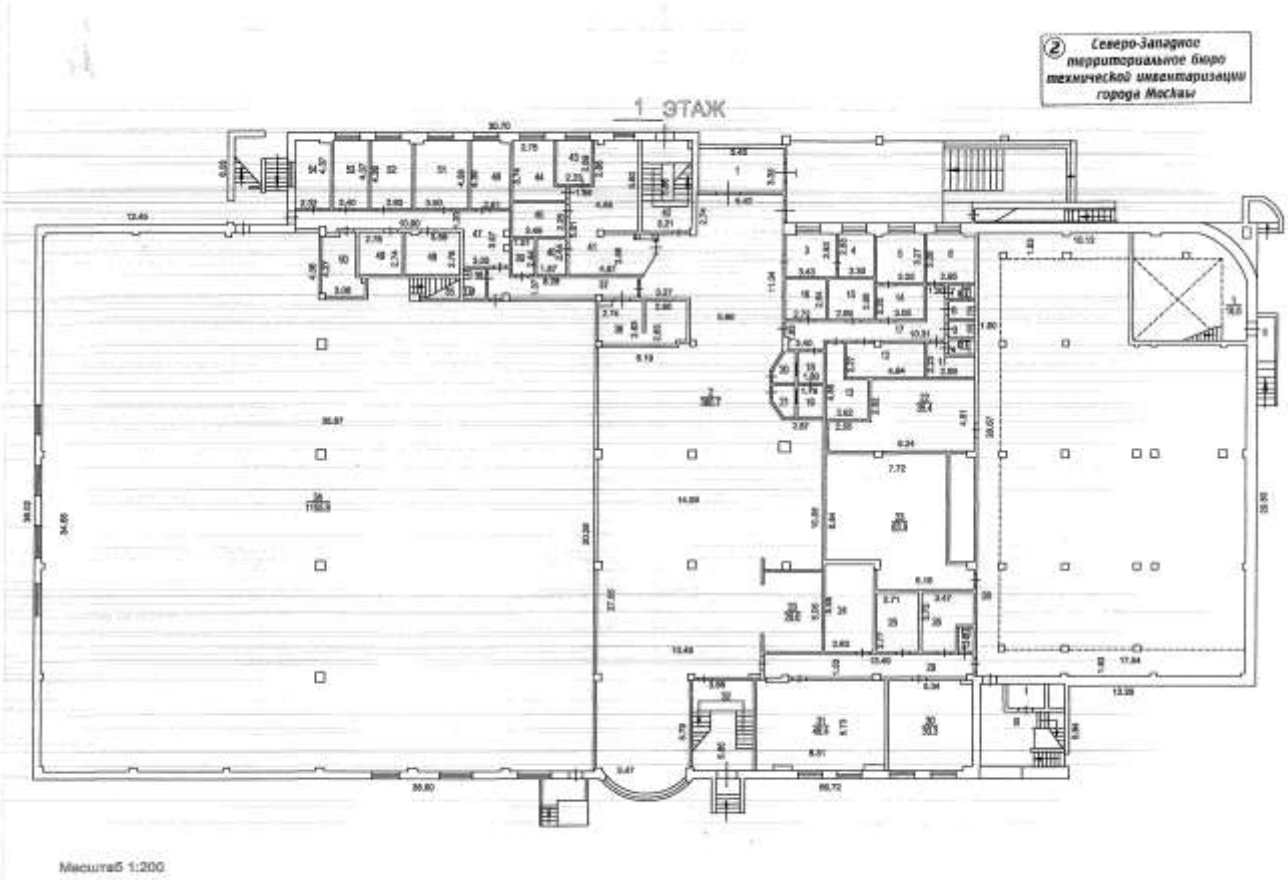
Исполнитель Шыкова М.Ю.

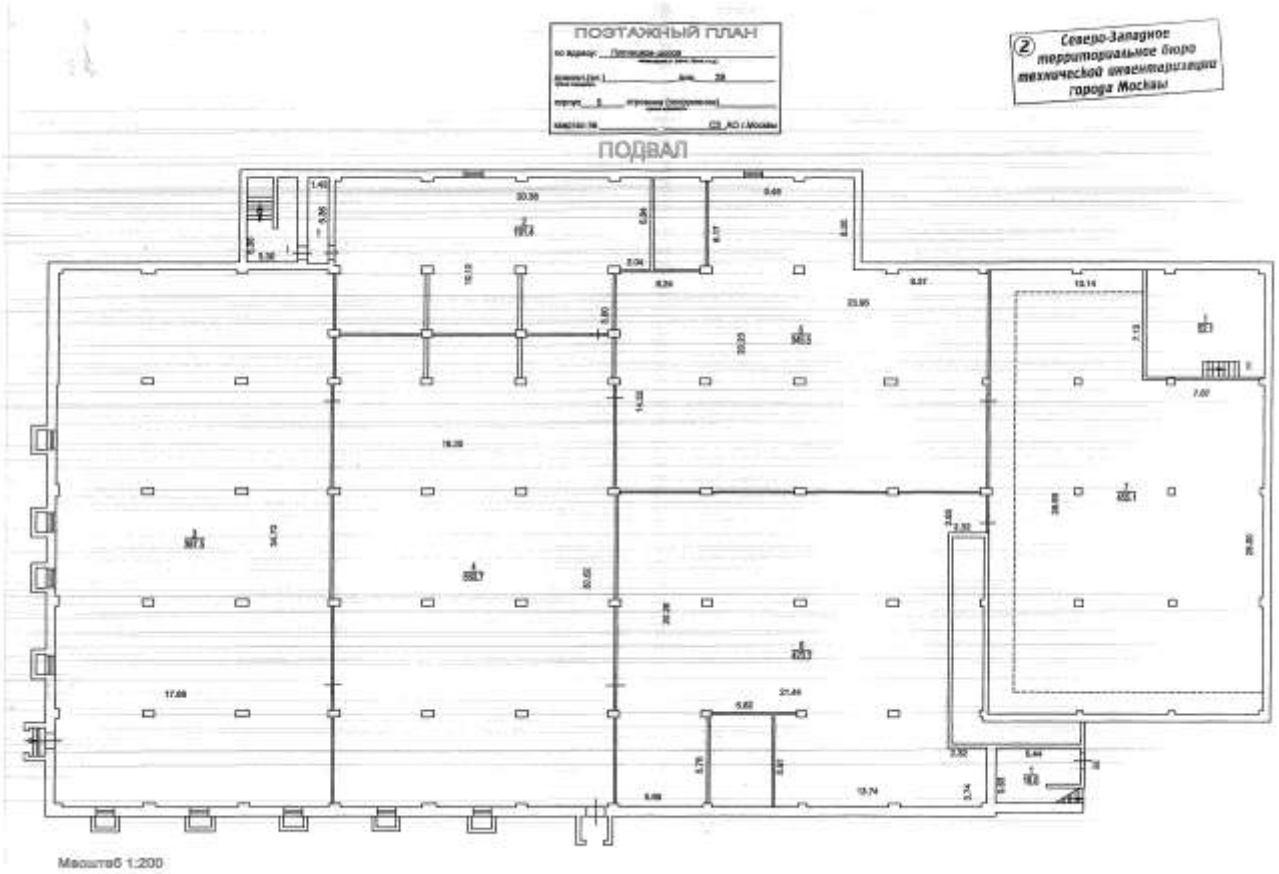
2007.3.080211

Руководитель группы Северо-Западного ТБТИ Михайлова В.С.

Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы


2 ЭТАЖ
Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы
Масштаб 1:200


1 ЭТАЖ
Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы
Масштаб 1:200



Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	20.02.07	Объект	здание
Паспорт Горбти №		4165/13	
Адрес	Город	Москва	
	Округ	Северо-западный	Квартал № 4165
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв., и т.п.)		Летникова ввоза	
Дом	29	Корпус	5	Строение	-
Почтов. №	-		
Примечание			

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	0	на	2001	Год постройки	2001
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического оборудования	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное				
Высота потолков	h1=2,25 h2=2,73	h1=2,97 h2=3,62	h1=2,25 h2=3,62	h1=3,00	h1=3,28

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 13.03.2002г. № 8002190.

Вид технической инвентаризации Северо-Западное ТБТИ

Начальник ТБТИ Лиганова С.Н.

Зам. начальника СЗ ТБТИ Гусева Т.В.

"20" февраля 2007 г.

Исполнитель Шевкова М.Ю. 2007.3.000211

Примечание. При заполнении документа исправлений и подчисток не допускается

Руководитель группы Северо-Западного ТБТИ Михайлова В.С.

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 18
15. ФОРС-МАЖОР 19
16. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ 20
17. ПРИМЕНИМОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ 20
18. АДРЕСА ДЛЯ КОРРЕСПОНДЕНЦИИ И ПОРЯДОК ОБМЕНА ИНФОРМАЦИЕЙ СТОРОНАМИ 20
19. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ 21
20. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН 22
21. ПОДПИСИ СТОРОН 22

ДОГОВОР АРЕНДЫ

между

Закрытым акционерным обществом Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1»

и

ООО «Спорт Форум»

Настоящий договор аренды (далее – «**Договор**») заключен в городе Москва, «18» августа 2014 года, между

Закрытым акционерным обществом Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1», зарегистрированное по законодательству Российской Федерации, ОГРН 1057749282810, ИНН 7722563196, КПП 770901001, имеющим место нахождения по адресу: Российская Федерация, 105064, г. Москва, улица Земляной Вал, дом 9, в лице Блинова Феликса Львовича, действующего на основании Доверенности от 27.06.2014 года, зарегистрированной в реестре за №2-1330 и Правил доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1», зарегистрированных ФСФР России 5 апреля 2012 года за № 2334, с учетом изменений и дополнений зарегистрированных ФСФР России в установленном законом порядке, именуемым в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны и

Обществом с ограниченной ответственностью «Спорт Форум», зарегистрированным по законодательству Российской Федерации, 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, Операционные расходы**, подлежащие уплате **Арендатором Арендодателю** по **Договору**.

«**Арендуемые помещения**» означает нежилые помещения, расположенные по адресу: г.Москва, Пятницкое шоссе, д.29, корп.5, 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, расположенное по адресу: г.Москва, Пятницкое шоссе, д.29, корп.5, 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 4 074,2 (Четыре тысячи семьдесят четыре целых две десятых).

3. ОБЪЕКТ АРЕНДЫ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

3.1. Арендуемые помещения общей площадью 4 074,2 кв.м. (кадастровый (или условный) номер 77:08:0002014:2012) принадлежат Арендодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве «11» августа 2014 г., запись регистрации 77-77-08/034/2014-343 от «11» августа 2014г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АР Y12064

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 и 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 1 162,54 (Одна тысяча сто шестьдесят два) рубля 54 копейки, в том числе НДС 18% в размере 177,34 (сто семьдесят семь) рублей 34 копейки.

Размер постоянной составляющей **Арендной платы** за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 4 736 420,47 (четыре миллиона семьсот тридцать шесть тысяч четыреста двадцать) рублей 47 копеек, в том числе НДС 18% в размере 722 504,82 (семьсот двадцать две тысячи пятьсот четыре) рубля 82 копейки.

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 1 202,03 (одна тысяча двести два) рубля 03 копейки, в том числе НДС 18% в размере 183,36 (сто восемьдесят три) рубля 36 копеек.

Размер постоянной составляющей **Арендной платы** за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 4 897 310,63 (четыре миллиона восемьсот девяносто семь тысяч триста десять) рублей 63 копейки, в том числе НДС 18% в размере 747 047,38 (семьсот сорок семь тысяч сорок семь) рублей 38 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 1 241,91 (одна тысяча двести сорок один) рубль 91 копейка, в том числе НДС 18% в размере 189,44 (сто восемьдесят девять) рублей 44 копейки.

Размер постоянной составляющей **Арендной платы** за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 5 059 789,72 (пять миллионов пятьдесят девять тысяч семьсот восемьдесят девять) рублей 72 копейки, в том числе НДС 18% в размере 771 832,33 (семьсот семьдесят одна тысяча восемьсот тридцать два) рубля 33 копейки.

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 1 282,19 (одна тысяча двести восемьдесят два) рубля 19 копеек, в том числе НДС 18% в размере 195,59 (сто девяносто пять) рублей 59 копеек.

Размер постоянной составляющей **Арендной платы** за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 5 223 898,50 (пять миллионов двести двадцать три тысячи восемьсот девяносто восемь) рублей 50 копеек, в том числе НДС 18% в размере 796 865,87 (семьсот девяносто шесть тысяч восемьсот шестьдесят пять) рублей 87 копеек.

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 1 322,87 (одна тысяча триста двадцать два) рубля 87 копеек, в том числе НДС 18% в размере 201,79 (двести один) рубль 79 копеек.

Размер постоянной составляющей **Арендной платы** за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 5 389 636,95 (пять миллионов триста восемьдесят девять тысяч шестьсот тридцать шесть) рублей 95 копеек, в том числе НДС 18% в размере 822 148,01 (восемьсот двадцать две тысячи сто сорок восемь) рублей 01 копейка.

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 1 363,95 (одна тысяча триста шестьдесят три) рубля 95 копеек, в том числе НДС 18% в размере 208,06 (двести восемь) рублей 06 копеек.

Размер постоянной составляющей **Арендной платы** за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 5 557 005,09 (пять миллионов пятьсот пятьдесят семь тысяч пять) рублей 09 копеек, в том числе НДС 18% в размере 847 678,74 (восемьсот сорок семь тысяч шестьсот семьдесят восемь) рублей 74 копейки.

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 1 405,42 (одна тысяча четыреста пять) рублей 42 копейки, в том числе НДС 18% в размере 214,39 (двести четырнадцать) рублей 39 копеек.

Размер постоянной составляющей **Арендной платы** за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 5 725 962,16 (пять миллионов семьсот двадцать пять тысяч девятьсот шестьдесят два) рубля 16 копеек, в том числе НДС 18% в размере 873 451,86 (восемьсот семьдесят три тысячи четыреста пятьдесят один) рубль 86 копеек.

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 1 447,30 (одна тысяча четыреста сорок семь) рублей 30 копеек, в том числе НДС 18% в размере 220,77 (двести двадцать) рублей 77 копеек.

Размер постоянной составляющей **Арендной платы** за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 5 896 589,66 (пять миллионов восемьсот девяносто шесть тысяч пятьсот восемьдесят девять) рублей 66 копеек, в том числе НДС 18% в размере 899 479,78 (восемьсот девяносто девять тысяч четыреста семьдесят девять) рублей 78 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 1 489,59 (одна тысяча четыреста восемьдесят девять) рублей 59 копеек, в том числе НДС 18% в размере 227,23 (двести двадцать семь) рублей 23 копейки.

Размер постоянной составляющей **Арендной платы** за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 6 068 887,58 (шесть миллионов шестьдесят восемь тысяч восемьсот восемьдесят семь) рублей 58 копеек, в том числе НДС 18% в размере 925 762,51 (девятьсот двадцать пять тысяч семьсот шестьдесят два) рубля 51 копейка.

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 1 532,27 (одна тысяча пятьсот тридцать два) рубля 27 копеек, в том числе НДС 18% в размере 233,74 (двести тридцать три) рубля 74 копейки.

Размер постоянной составляющей **Арендной платы** за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 6 242 774,43 (шесть миллионов двести сорок две тысячи семьсот семьдесят четыре) рубля 43 копейки, в том числе НДС 18% в размере 952 287,63 (девятьсот пятьдесят две тысячи двести восемьдесят семь) рублей 63 копейки.

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

4.4. 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 переменной составляющей 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, Операционных расходов, и иных платежей по настоящему Договору считается исполненной с момента зачисления всей подлежащей уплате Арендодателю суммы на расчетный 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, Операционные расходы 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 составляющей Арендной платы Арендатор обязан ежемесячно оплачивать Арендодателю Операционные расходы, перечень и алгоритм определения которых указан в **Приложении № 3** к настоящему договору.

4.13. 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.

4.14. **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.

4.15. 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 14 209 261,40 (четырнадцать миллионов двести девять тысяч двести шестьдесят один) рубль 40 копеек, в

том числе НДС 18% в размере 2 167 514,45 (два миллиона сто шестьдесят семь тысяч пятьсот четырнадцать) рублей 45 копеек.

5.2. С даты подписания **Акта приема-передачи**, **Арендодатель** представляет **Арендатору** счет на оплату обеспечительного платежа в российских рубляx.

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 №4 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, наличии 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.

8.2.3. Арендодатель обязуется:

8.2.4. по запросу **Арендатора** при подписании **Договора** предоставить **Арендатору** заверенные копии документов, подтверждающих право собственности **Арендодателя** на **Арендуемые помещения**;

8.2.5. 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;

8.2.6. 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**;

8.2.7. 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.

8.2.8. 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**.

8.2.9. 8.3.6. **Арендодатель** представляет **Арендатору** акт об оказании услуг (акт сдачи-приемки услуг) за основную (постоянную) и переменную часть арендной платы, счет-фактуру, оформленные в соответствии с требованиями действующего законодательства Российского Федерации, не позднее 5-го (Пятого) числа следующего месяца в котором была оказана услуга.

8.3. **Арендодатель** имеет право:

8.3.1. 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;

8.3.2. 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**;

8.3.3. 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**;

8.3.4. 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**;

8.3.5. 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 износа 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 помещениями** 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 УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1»	ООО «Спорт Форум»
Адрес для корреспонденции: г. Москва, улица Земляной Вал, дом 9	**Адрес для корреспонденции:** 117420, г. Москва, ул. Наметкина, д.6 корп.1
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. **Арендатор** подтверждает, что на дату заключения **Договора Арендатор** не является участником ЗАО УК «РВМ Капитал», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника ЗАО УК «РВМ Капитал», дочерним и зависимым обществом ЗАО УК «РВМ Капитал», а также владельцем инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РВМ Столичная недвижимость №1».

19.7. **Арендатор** обязуется, что в течение срока действия **Договора Арендатор** не станет участником ЗАО УК «РВМ Капитал», основным и преобладающим хозяйственным

обществом участника ЗАО УК «РВМ Капитал», дочерним и зависимым обществом ЗАО УК «РВМ Капитал», а также владельцем инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РВМ Столичная недвижимость №1».

19.8. **Договор** содержит следующие приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 Перечень, площадь и характеристики Арендуемых помещений
Приложение № 2 Правила пользования Арендуемыми помещениями;
Приложение № 3 Перечень Операционных расходов и дополнительных услуг Арендодателя;
Приложение № 4 Регламент проведения Работ Арендатора в Арендуемых помещениях.
Приложение № 5 Состояние передаваемых Арендатору Арендуемых помещений и инженерных систем.
Приложение № 6 Документы БТИ.

20. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:	**Арендатор:**
Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1»	ООО «Спорт Форум»
Банковские реквизиты:	**Банковские реквизиты:**
р/с 40701810122000045436	р/с № 40702810300000209107
в АКБ «Абсолют Банк» (ОАО)	в ЗАО АКБ «Алеф-Банк» г. Москва
к/с 30101810500000000976	к/с 30101810900000000200
БИК 044525976	БИК 044552200

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель

Управляющая компания «РВМ Капитал»

_____ Ф.Л.Блинов

Арендатор

_____ И.К.Кутьина

		11	умывальная	7,1
		12	уборная	9,8
		13	умывальная	8,9
		14	уборная	8,4
		15	душевая	160,9
		16	пом. для хранения	3,8
		17	коридор	3,3
		18	душевая	32,1
		19	душевая	10,4
		20	лестница	22,5
		21	сауна	12,9
		22	парилка	9,8
		23	сауна	9,3
		24	бассейн	538,9
3	I	2	лестница	20,8
		3	зал тренажерный	794,3
		4	лестница	22,8
		5	тренерская	8,6
		ИТОГО		**4074,2**

Арендодатель

Арендатор

Ф.Л.Блинов

И.К. Кутьина

68

Приложение № 1
к Договору аренды от «12» августа 2014г.

Перечень, площадь и характеристики Арендуемых помещений:

Этаж	№ помещения	№ комн.	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.
1	II	1	пом. специальное	16,6
1	I	1	тамбур	18,3
		2	вестибюль	380,7
		3	комната охраны	9,5
		4	комн.для отдыха	6,5
		5	кабинет врача	9,8
		6	комн. персонала	9,5
		7	санузел	1,2
		8	коридор	1,9
		9	умывальная	1,9
		10	уборная	1,1
		11	тренерская	5
		12	тренерская	11,1
		13	кладовая хоз.	8,8
		14	приемная	6,7
		15	комната переговоров	8
		16	комната переговоров	7,2
		17	коридор	16,8
		18	касса	3,5
		19	касса	3,5
		20	коридор	2,4
		21	коридор	2,3
		25	кабинет	10,2
		26	лаборатория	11,1
		27	уборная	1,6
		28	коридор	96,7
		29	коридор	20,2
		30	медкабинет	30,3
		31	медкабинет	46,4
		32	клетка лестничная	22,5
		33	киоск, ларек	20,6
		34	зал спортивный	1155,8
		35	лестница	8,7
		36	пом. подсобное	15,2
		37	коридор	13,9
		41	холл	35
		42	лестница	18,7
2	I	1	лестница	20,6
		2	холл	96,4
		3	раздевалка	151,4
		4	сауна	10,2
		5	сауна	12,4
		6	парилка	5,5
		7	пом. для хранения	4,5
		8	душевая	8,8
		9	душевая	37
		10	коридор	3,6

Приложение № 2
к договору аренды от «12» августа 2014 года

«УТВЕРЖДАЮ»

Управляющая компания "РВМ Капитал"
Ф.Л. Блинов
«12» августа 2014г.

Правила пользования нежилыми помещениями в физкультурно-оздоровительном комплексе Адрес объекта: Москва, Пятницкое шоссе, д.29, корп.5

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Все термины и определения, используемые в настоящих Правилах пользования Нежилыми помещениями (далее «Правила») с заглавной буквы, имеют то же значение, что и в договоре аренды от «12» августа 2014 года, заключенном между Арендатором и Арендодателем (далее «Договор»).

Настоящим Стороны устанавливают дополнительные термины и определения:

«Посетители» - все люди, прибывающие на территорию Здания к Арендатору на ограниченное время.

«Уполномоченные сотрудники Арендатора» – лица, назначенные руководством компании Арендатора, ответственные за выполнение настоящих правил, имеющие право подписи на запросах и других формах настоящих Правил.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Настоящие Правила являются регламентирующим документом и обязательны для исполнения Арендаторами Нежилых помещений Комплекса.

С целью наиболее эффективного взаимодействия Арендатора с Арендодателем, Арендатор должен представить Арендодателю, заполненную форму (**Приложение №1**), заверенную печатью компании Арендатора, содержащую информацию об Уполномоченных сотрудниках Арендатора, ответственных за выполнение настоящих Правил, а также имеющих право подписи на запросах и других формах настоящих Правил с образцами их подписи.

ДОСТУП

Арендатор решает вопросы охраны Здания и приема Посетителей самостоятельно, в соответствии со своим внутренним распорядком, при проходе Посетителей непосредственно в Арендуемые помещения.

Арендатор, не позднее Даты Начала Срока Аренды, предоставляет Арендодателю один комплект ключей или других средств доступа в Арендуемые помещения. Стороны заполняет соответствующую форму акта приема-передачи ключей (**Приложение № 2**).

В случае, если Арендатор не передал Арендодателю указанные дубликаты ключей и/или карты доступа от указанных комнат в Арендуемых помещениях, вследствие чего при возникновении чрезвычайной ситуации, в том числе аварий, Арендодатель не могли получить своевременный доступ в такие комнаты Арендуемых помещений для устранения последствий чрезвычайных ситуаций, в том числе аварий, исключительно Арендатор будет нести риск возмещения убытков, которые явились следствием указанных обстоятельств.

Арендатор обязан официальным письмом не позднее Даты Начала Срока Аренды уведомить Арендодателя о номерах телефонов Уполномоченных лиц Арендатора, для возможности обеспечения круглосуточной связи при наступлении непредвиденных и/или чрезвычайных ситуаций (**Приложение № 3**).

Использование запасного комплекта ключей допускается только в условиях чрезвычайной ситуации, требующей незамедлительного доступа в Арендованные помещения с обязательным предварительным, если это возможно в сложившейся обстановке, или последующим уведомлением уполномоченного лица Арендатора. После открытия Помещения Арендатора Арендодатель составляет соответствующий акт (**Приложение № 4**) с указанием причины экстренного вскрытия. Копия акта незамедлительно предоставляется Арендатору.

В случае замены Арендатором замков или других средств доступа в Арендуемые помещения, Арендатор должен незамедлительно в течение 1 часа в тот же день передать Арендодателю новый комплект ключей, необходимый для доступа в Арендуемые помещения.

ПРАВИЛА ВНУТРЕННЕГО РАСПОРЯДКА

1.1. Общие правила внутреннего распорядка

В целях обеспечения безопасности и комфортного пребывания в Здании Арендатор и Посетители обязаны соблюдать следующие правила:

- Содержать Арендуемые помещения в чистом виде и свободными от мусора;
- Не употреблять в Здании алкогольные и слабоалкогольные напитки, включая пиво, за исключением помещений кафе и ресторанов Здания, имеющих разрешение на продажу продукции данного вида;
- Не приносить и не хранить в Здании радиоактивные, горючие или взрывоопасные жидкости и химические вещества;
- Не включать неисправное или превосходящее допустимые мощности оборудование;
- Не превышать разрешенную нагрузку на перекрытия, которая будет указана Арендодателем Арендатору в официальном письме . Независимо от этого разрешенная нагрузка должна быть дополнительно подтверждена Арендодателем при согласовании Арендатором проекта ремонтно-отделочных работ в Арендуемых помещениях;
- Любым лицам на территории Здания запрещается ношение огнестрельного оружия, за исключением инкассаторов, и сотрудников правоохранительных органов;
- В случае возникновения чрезвычайной ситуации Арендатор обязан уведомить Арендодателя;
- Арендуемые помещения могут быть использованы только по назначению, определенному Договором аренды;
- В случае необходимости проведения изменений, улучшений и иных Работ Арендатора соблюдать порядок действий, предусмотренный в Договоре Аренды, а также Регламентом проведения Работ Арендатора в Арендуемых помещениях.
- Курение в Здании запрещено. Курение разрешено только в специально отведенных и оборудованных для этого местах. Места курения обозначены специальными табличками «Места для курения».

1.2. Выезд компании Арендатора при расторжении (окончании) Договора Аренды.

Арендатору необходимо заблаговременно (не менее чем за 10 дней) сообщить Арендодателю о дате выезда.

Арендатор обязан принимать соответствующие меры по защите полов, потолков и стен арендуемых помещений при помощи картона, фанеры или других материалов.

Арендатор, при завершении процедуры выезда, обязан освободить территорию Здания от ящиков и коробок.

Освободив Арендуемые помещения, Арендатор обязан передать Арендодателю комплекты ключей (электронных карт доступа) и других средств доступа в Арендуемые помещения.

Любые повреждения в Арендуемых помещениях должны быть зафиксированы в акте приема-передачи Арендуемых помещений.

1.3. Доставка, вывоз грузов и материальных ценностей

Для ввоза/вывоза грузов на территорию Здания Арендодателем будут указаны Арендатору погрузочно-разгрузочные зоны с внешней стороны Здания.

Въезд автотранспорта в погрузочно-разгрузочные зону осуществляется по схеме, согласованной с Арендодателем. Стоянка автотранспортных средств должна осуществляться таким образом, чтобы обеспечить беспрепятственное движение другого автотранспорта и пешеходов.

1.4. Уборка

Уборка наружной прилегающей территории Здания, а также уборка и вывоз снега, осуществляется в течение суток по мере необходимости.

Уборка Арендуемых помещений производиться силами и за счет Арендатора или компанией, уполномоченной Арендатором за счет Арендатора.

1.5. Сбор и утилизация мусора

Обязанность по сбору и утилизации мусора с прилегающей к Зданию территории лежит на Арендаторе.

Складирование твердо-бытового мусора разрешается только в местах, специально определенных для этого Арендодателем.

1.6. Внутренняя реклама

Арендатор вправе без дополнительного согласования с Арендодателем размещать в Арендуемых помещениях, с соблюдением требований законодательства Российской Федерации, рекламу о компании и предоставляемых ее услугах (работах). При входе в Арендуемые помещения и на фасаде Здания Арендатор имеет право размещать вывески с указанием названия компании.

Рекламные плакаты и вывески должны быть оформлены в едином стиле. Макет рекламного плаката, вывески должен быть согласован с Арендодателем, и после согласования Арендодателем, Арендатор обязан осуществить за свой счет и своими силами все необходимые мероприятия по согласованию рекламного плаката, вывески в установленном законом порядке.

РЕГЛАМЕНТ ВЫПОЛНЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-РЕМОНТНЫХ РАБОТ

Регламент выполнения строительно-ремонтных, отделочных Работ описан в Регламенте проведения Работ Арендатора в Арендуемых помещениях.

ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ПРОИСШЕСТВИЯ И БЕЗОПАСНОСТЬ

1.7. Общие сведения

Арендатору необходимо обеспечить надлежащий уровень безопасности в Арендуемых помещениях.

1.8. Ответственность Арендатора в области обеспечения безопасности

В целях обеспечения безопасности пребывания Арендатора в помещениях Здания Арендатору необходимо:

- разработать планы эвакуации из Арендуемых помещений;
- ознакомиться с существующими путями эвакуации в Здании;

Арендатору рекомендуется разработать план действий при срабатывании собственной охранной сигнализации любого типа, если таковая установлена.

Ответственные арендатора за выполнение требований безопасности в здании

Арендатор несёт ответственность за соблюдение правил пожарной безопасности и техники безопасности в Арендуемых помещениях. Арендатор обязан обучить и назначить приказом из числа своего персонала ответственного за пожарную безопасность в Арендуемых помещениях, а также ответственного за электробезопасность. Копии приказов о назначении, а также копии выписок из журналов проверки знаний должны быть представлены Арендодателю до Даты Начала Срока Аренды.

В обязанности этих сотрудников должен входить:

- контроль над безопасным состоянием Арендуемых помещений,
- контроль над выполнением всеми сотрудниками необходимых законов и правил, действующих на территории Российской Федерации,
- проведение тренингов.

Ответственным руководителем по проведению тренировочных мероприятий при эвакуации Арендаторов назначается квалифицированный сотрудник Арендатора, который несёт ответственность за:

1. Составление и пересмотр необходимых инструкций по действиям в чрезвычайных ситуациях, в том числе и при пожаре;
2. Правильную организацию эвакуации сотрудников в случае пожара, при опасности взрыва, а также в других ситуациях предполагающих эвакуацию;
3. Принятие решения о вызове противопожарной команды и сообщение о сложности, месте и типе пожара;
4. Организацию противопожарных тренировок;
5. Контроль над исправным состоянием противопожарного и охранного оборудования, а также систем Здания;
6. Контроль за противопожарным состоянием всех помещений в Здании.

1.9. Проверка работы аварийных служб Здания

Арендатор в соответствии с утвержденным Арендодателем графиком проводит отработку действий при эвакуации. Такая тренировочная процедура действий сотрудников (противопожарная тренировка) проводится на регулярной основе не менее 2-х раз в год. Успешное выполнение этой процедуры и безопасность Арендатора в Здании зависят от поддержки и участия всех вовлеченных сторон.

1.10. Чрезвычайные происшествия

С целью организации противопожарных мер безопасности в Здании Арендатор должен ознакомиться с инструкцией о мерах пожарной безопасности **(Приложение № 5)**.

В случае возникновения каких-либо чрезвычайных ситуаций в Здании (как например, пожар или подозрение на взрывное устройство) для их фиксации, учёта и расследования разработана форма Акта **(Приложение № 3)**, которая заполняется на месте чрезвычайного происшествия совместно со свидетелями случившегося. При этом производится фотосъемка фактов, а также опрос свидетелей чрезвычайного происшествия.

План эвакуации и порядок действий в чрезвычайных ситуациях

Арендатор обязан разместить на видных местах в Арендованных помещениях инструкцию о мерах пожарной безопасности, а также планы эвакуации. Инструкция о мерах пожарной безопасности должна быть подписана сотрудником, ответственным за пожарную безопасность, и утверждена руководителем Арендатора. Планы эвакуации должны быть адаптированы для Арендатора и размещены на видных местах для того, чтобы каждый сотрудник имел возможность с ними ознакомиться.

Арендаторам в целях своей безопасности при эвакуации необходимо соблюдать все требования, предъявляемые к порядку действий в чрезвычайных ситуациях.

Сообщение о пожаре

При обнаружении огня, дыма или запаха дыма (гари) Арендатору необходимо:

1. Позвонить Арендодателю и сообщить следующую информацию:
- Содержание происшествия (появление дыма, запаха, огня или другой опасности);
- Этаж и номер помещения;
- Своё имя и номер телефона.

2. Активировать пожарную сигнализацию нажатием на одну из ближе расположенных кнопок пожарной сигнализации, которые находятся в арендуемых Помещениях на стенах или около ближайших пожарных лестниц.

Угроза взрыва

При возникновении угрозы взрыва запрещается:

1. Трогать предположительное взрывное устройство;
2. Сотрясать предположительное взрывное устройство;
3. Использовать радиооборудование для передачи информации;
4. Разговаривать по мобильному телефону;
5. Нажимать на кнопки выключателей света;
6. Открывать любые контейнеры, доставленные по почте;
7. Доверять информации, указанной на этикетках на подозрительных предметах;
8. Накрывать предположительное взрывное устройство;
9. Передвигать предположительное взрывное устройство;
10. Делать выводы о типе (мощности) предположительного взрывного устройства;
11. Открывать крышки подозрительных контейнеров и предметов;
12. Перерезать веревки, провода или проволоку, находящиеся на подозрительном предмете;
13. Разворачивать упаковку, в которую завернут подозрительный предмет;
14. Откручивать винты на корпусе подозрительного предмета;
15. Нажимать на защелки и крючки на корпусе подозрительного предмета;
16. Приподнимать или снимать корпус подозрительного предмета;
17. Изменять положение подозрительного предмета;
18. Помещать подозрительный предмет в воду.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к Правилам пользования нежилыми помещениями

СПИСОК СОТРУДНИКОВ АРЕНДАТОРА, ИМЕЮЩИХ ПРАВО ПОДПИСИ

«_____» _____ 20____ г.

Арендатор _____

1. Настоящим сообщаем, что запрос на разрешение производства работ может быть заверен подписью одного из следующих сотрудников:

_____ _____
(Ф.И.О.) Подпись

_____ _____
(Ф.И.О.) Подпись

2. Настоящим сообщаем, что запрос на выполнение работ может быть заверен подписью одного из следующих сотрудников:

_____ _____
(Ф.И.О.) Подпись

_____ _____
(Ф.И.О.) Подпись

3. Настоящим сообщаем контактную информацию об уполномоченных лицах Арендатора для связи в экстренных и чрезвычайных случаях:

№ п/п	Ф.И.О.	Должность	Телефоны	Подпись

Подпись и печать Арендатора _____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к Правилам пользования нежилыми помещениями

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ КЛЮЧЕЙ

«_____» _____ 20____ г.

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1», именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Блинова Феликса Львовича, действующего на основании Доверенности от 16.07.2013 года, зарегистрированной в реестре за №1-2174, 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, с одной стороны, и

ООО «Спорт Форум», именуемый в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Кутьиной И.К., действующего на основании Устава, в другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендатор в соответствии с пунктом _____ Договора Аренды и во исполнение Правил пользования нежилыми помещениями при подписании настоящего Акта передал, а Арендодатель принял ключи от поименованных ниже Арендуемых помещений:

№	Описание помещения	Этаж	Тип ключа	№ ключа	Кол-во ключей
1.					
2.					
3.					

2. Арендатор не передал Арендодателю ключи от поименованных ниже Арендуемых помещений:

№	Описание помещения	Этаж	Тип ключа	№ ключа	Уполномоченное лицо Арендатора, ответственное за хранение ключа
1.					
2.					
3.					

Арендодатель _____/_____/

Арендатор _____/_____/

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

к Правилам пользования нежилыми помещениями

АКТ НА МЕСТЕ ПРОИСШЕСТВИЯ

«___» _____ _____ г.

1. Дата и время происшествия_____
(число, месяц, год и время происшествия)
_____

2. Место происшествия_____
_____
_____

Описание происшествия _____
_____
_____
_____
_____
(установленные: обстоятельства, предшествовавшие происшествию, действия участников происшествия , связанные с происшествием, суть происшествия (описание события), поврежденное имущество (вид, марка, модель, год выпуска, инвентарный номер, иное описание), причины и источник повреждения (в отношении имущества (оборудования), ставшего источником повреждения – те же сведения, что и в отношении поврежденного имущества), характер (вид) и степень повреждения, иные сведения согласно инструкции)

4. Участники происшествия _____
_____
(фамилия, инициалы, место работы, должность, рабочий телефон)

5. Очевидцы происшествия_____
(фамилия, инициалы, место работы, должность рабочий телефон)

6. Уведомлены следующие представители Арендодателя _____

7. Уведомлены следующие представители участников происшествия _____

8. Приняты следующие меры для минимизации ущерба и сохранению поврежденного имущества _____

Для фиксации обстановки и сбора информации о происшествии
_____
(описание мероприятий: опросы, составление планов, эскизов, схем, фото-, видеосъемка (объекты съемки, при помощи каких технических средств на какие носители, условия съемки (освещение и т. д.), иные

Приложения к Акту

Подписи:

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

к Правилам пользования нежилыми помещениями

АКТ О ВСКРЫТИИ ПОМЕЩЕНИЯ

Дата и время происшествия _____ час. _____ мин. _____
число_____ месяц _____ _____ года

Причина вскрытия:
_____

Вскрыт опечатанный тубус от помещения Арендатора: _____ _____
Перед вскрытием были уведомлены следующие представители Арендатора:
_____
Перед вскрытием уведомлены следующие представители Арендодателя:
_____
Осмотр помещении выявил
_____
_____

Приняты следующие меры

Представитель Арендатора
_____/ _____/
Ф.И.О Подпись
Представитель Арендодателя
_____/ _____/
Ф.И.О Подпись

Замечания Арендатора после осмотра места происшествия
_____
_____
_____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5

к Правилам пользования нежилыми помещениями

ИНСТРУКЦИЯ О МЕРАХ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ В ЗДАНИИ

Настоящая инструкция разработана на основании правил пожарной безопасности в Российской Федерации ППБ-01-03, исходя из спецификации пожарной безопасности офисных зданий и обязательна для выполнения всеми сотрудниками и посетителями Здания.

Пожарная безопасность должна обеспечиваться за счет соблюдения требований пожарной безопасности (ПБ), контроля за соблюдением требований ПБ и оперативного реагирования на их нарушения.

Сотрудники и посетители обязаны:

1. Соблюдать законодательство в области ПБ, требования норм и правил ПБ, выполнять предписания, постановления и иные законные требования должностных лиц пожарной охраны.
2. Уведомлять Арендодателя и своих руководителей о возникновении пожаров и принимать посильные меры по спасению людей и имущества.

Порядок содержания помещений:

1. Подступы к противопожарному инвентарю должны быть всегда свободными.
2. <u>В помещениях запрещается:</u>
   - хранение и применение в подвалах и цокольных этажах легковоспламеняющихся жидкостей (ЛВЖ) и горючих жидкостей (ГЖ), пороха, взрывчатых веществ, баллонов с газами, товаров в аэрозольной упаковке, целлулоида и других взрывопожароопасных материалов;
   - загромождать мебелью, оборудованием и другими предметами двери, люки на балконах, лоджиях, террасах, эксплуатируемых кровлях;
   - устраивать на лестничных клетках и в коридорах кладовые, а так же хранить под маршами лестниц и на их площадках вещи, мебель и любые другие материалы;
3. Все двери эвакуационных выходов должны свободно открываться в сторону выхода. Двери могут запираться лишь на внутренние, легко отпирающиеся запоры.
4. <u>Запрещается:</u>

- загромождать проходы, коридоры, тамбуры, галереи, лифтовые холлы, лестничные площадки, марши лестниц и люки мебелью, шкафами, оборудованием, различными материалами и готовой продукцией, а также забивать двери эвакуационных выходов;
- устраивать на путях эвакуации пороги, турникеты, раздвижные подъемные и вращающиеся двери и другие устройства, препятствующие свободной эвакуации людей;

5. Перед закрытием помещений в конце рабочего дня сотрудник, ответственный за противопожарное состояние, обязан проверить помещение на предмет пожаровзрывобезопасности,

При эксплуатации электроустановок запрещается:

- Использовать электроаппараты и приборы в условиях, не соответствующих рекомендациям (инструкциям) заводов-изготовителей, или имеющие неисправности, могущие привести к пожару, а также эксплуатировать провода и кабели с поврежденной или потерявшей защитные свойства изоляцией;
- Пользоваться поврежденными розетками, рубильниками, другими электроустановочными изделиями;

- Обертывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами, а также эксплуатировать их со снятыми колпаками (рассеивателями);
- Пользоваться электроутюгами, электроплитками, электрочайниками и другими электронагревательными приборами без подставок из негорючих материалов;
- Оставлять без присмотра включенные в сеть электронагревательные приборы, телевизоры, радиоприемники ит.п.

Курение в Здании запрещено.

Запрещается проведение огневых работ.

Обязанности и действия работников при пожаре:

1. Каждый сотрудник или посетитель при обнаружении пожара или признаков горения (задымление, запах гари, повышение температуры и т.п.) обязан:
   - **Немедленно сообщить об этом по телефону 01 и** Арендодателю (при этом необходимо назвать компанию -Арендатора, точное место возникновения пожара, а так же сообщить свою фамилию);
   - Принять по возможности меры по эвакуации людей и сохранности материальных ценностей.
2. Руководитель компании (офис – менеджер или иное должностное лицо), прибывший к месту пожара, обязан:
   - продублировать сообщение о возникновении пожара в пожарную охрану и поставить в известность вышестоящее руководство и Арендодателя;
   - в случае угрозы жизни людей немедленно организовать их спасение, используя для этого имеющиеся силы и средства;
   - проверить включение в работу автоматических систем противопожарной защиты (оповещения людей пр пожаре, пожаротушения, противодымной защиты);
   - при необходимости отключить электроэнергию (за исключением систем противопожарной защиты), остановить работу транспортирующих устройств, агрегатов, аппаратов, перекрыть газовые, паровые и водяные коммуникации, остановить работу систем вентиляции в аварийном и смежном с ним помещениях, выполнить другие мероприятия, способствующие предотвращению развития пожара и задымления помещений Здания;
   - прекратить все работы в Здании, кроме работ, связанных с мероприятиями по ликвидации пожара;
   - организовать эвакуацию и защиту материальных ценностей;
3. По прибытии пожарного подразделения руководитель (иное должностное лицо) обязаны оказать содействие руководителю тушения пожара в предоставлении требуемой информации об объекте и организовать привлечение сил и средств объекта к осуществлению необходимых мероприятий, связанных с ликвидацией пожара и предупреждением его развития.

Ответственный за пожарную безопасность Арендуемых помещений:

_____ / _____

Ф.И.О Подпись

Приложение № 3
к Договору аренды от «[illegible]» августа 2014г.

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.

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.

Приложение №4
к договору аренды от «[illegible] августа» 2014 года

«УТВЕРЖДАЮ»

Управляющая компания "РВМ Капитал"

Ф.Л. Блинов
«[illegible] августа» 2014 год

Регламент проведения Работ Арендатора в Арендуемых помещениях

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 Управляющая компания "РВМ Капитал" Ф.Л. Блинов

Арендатор И.К. Кутьина

1. ВВЕДЕНИЕ

Все термины и определения, используемые в настоящем Регламенте проведения Работ Арендатора в Арендуемых помещениях (далее «Регламент») с заглавной буквы, имеют то же значение, что и в договоре аренды от «12» августа 2014 года, заключенном между Арендатором и Арендодателем (далее «Договор»).

В процессе проведения Работ Арендатора в Арендуемых помещениях Арендатор обязан соблюдать правила, указанные в настоящем Регламенте.

Настоящий Регламент распространяется на все Работы Арендатора, связанные с Существенными Изменениями Арендуемых помещений, проводимые в Арендуемых помещениях, дата начала выполнения/совершения которых приходится на даты после Даты Начала Срока Аренды. Работы по Косметическому Изменению Арендуемых помещений выполняются в порядке и на условиях, предусмотренных Договором аренды.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Арендатор должен соблюдать следующий общий порядок действий.

1. Арендатор выбирает подрядчика, имеющего все необходимые по законодательству РФ лицензии и разрешения, согласовывает кандидатуру подрядчика с Арендодателем. Согласованный с Арендодателем подрядчик Арендатора, основываясь на пожеланиях Арендатора и на полученных от Арендодателя технических условиях, разрабатывает предварительный проект Работ Арендатора, включающий, в случае необходимости, объемно-планировочные, архитектурные и инженерные решения;

2. Арендатор обязуется направить **Арендодателю** уведомления о предполагаемых работах по **Существенным Изменениям Арендуемых помещений** в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента получения соответствующих уведомлений от уполномоченных на направление указанных уведомлений органов и направлять **Арендодателю** уведомления о предполагаемых работах по Существенному **Изменению Арендуемых помещений** и вариант предварительного проекта Работ Арендатора не менее чем за 30 (Тридцать) дней до предполагаемой даты проведения работ. Арендодатель обязуется рассматривать вариант предварительного проекта Работ Арендатора в течение 30 (Тридцати) календарных дней. По результатам рассмотрения предварительного проекта Работ Арендатора Арендодатель согласовывает указанный проект, либо предоставляет мотивированные (основанные на СНиП, на иных обязательных требованиях, стандартах, нормах и правилах, а также на обоснованных требованиях Арендодателя) замечания к нему. Арендатор в течение 10 (Десяти) календарных дней устраняет замечания Арендодателя, либо предоставляет мотивированные обоснования правильности и соответствию нормативных документов своего проекта. В случае если Арендатор мотивированно не согласен с замечаниями Арендодателя, то он вправе приступить к работам без согласия Арендодателя, при этом Арендатор обязуется привести помещения в состояние, соответствующее нормам СНиП, и иным обязательным требованиям, стандартам, нормам и правилам, в случае если Арендодатель докажет, что его мотивированные замечания соответствуют нормам СНиП, и иным обязательным требованиям, стандартам, нормам и правилам.

3. После получения предварительного согласования от Арендодателя, Арендатор получает требуемые согласования в административных и иных органах, в соответствии с действующим законодательством РФ;

4. До начала работ Арендатор приобретает самостоятельно, предварительно согласовав с Арендодателем условия такого страхования, и предоставляет Арендодателю соответствующие копии полисов страхования рисков нанесения ущерба объекту недвижимости при производстве строительно-монтажных работ, а также гражданской ответственности перед третьими лицами;

5. После согласования проекта с Арендодателем, а также с соответствующими надзорными инстанциями Арендатор передает Арендодателю 3 (Три) экземпляра проектной документации на бумажном носителе, а также в электронном виде на компакт-диске (CD) в 3 (Трех) экземплярах. В электронном виде документация на CD должна быть передана в форматах (docx, xlsx, dwg, pln, mpp);

6. Не позднее 10 десяти рабочих дней с даты окончания выполнения работ Арендатор с оформлением соответствующего акта передает Арендодателю полный комплект исполнительной документации, включающий все произведенные изменения в Арендуемых помещениях. О времени передачи исполнительной документации Арендодатель уведомляется за 5 пять рабочих дней.

Арендатор обязан соблюдать настоящий регламент в течение всего срока производства работ в Арендуемых помещениях, а также обеспечить его выполнение подрядными организациями Арендатора. В случае несоблюдения настоящих правил, Арендодатель или уполномоченный им представитель (в частности, Управляющая компания) вправе приостановить все работы Арендаторов на срок, необходимый для определении и устранения причин таких нарушений.

3. Разработка проектной документации

До начала проведения Работ Арендатора в Арендуемых помещениях, Арендатор за свой счет, самостоятельно или с привлечением третьих лиц выполняет проектную документацию и дизайн-проект помещений.

1. Проектная организация, разрабатывающая документацию, должна состоять в соответствующей СРО. Выполненные чертежи должны соответствовать требованиям СНиП, ГОСТам и другим нормативным актам, действующим в РФ. Разработанная проектная документация должна быть согласована Арендатором в административных и иных органах, в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.1.1. В состав Проекта, в случае необходимости должны быть включены:

- Лист общих данных с краткой пояснительной запиской, отражающей принятые архитектурные, планировочные, технические решения и назначение помещений;
- План помещений с нанесением перегородок с расстановкой инженерного оборудования
- Ведомость отделки помещений;
- План пола с указанием примененных материалов;

- План потолка с нанесением инженерных систем, с указанием люков для обслуживания коммуникаций, расположенных в запотолочном пространстве, размещение светильников;
- Наиболее характерные разрезы;
- Конструктивные особенности перегородок, монтируемых Арендатором;
- Другие чертежи, отражающие специфику помещений.

2.1.2. Проектная документация должна включать следующие разделы:

- Электротехническая часть;
- Раздел «Вентиляция и кондиционирование» (при необходимости);
- Раздел «Водоснабжение и канализация» (при необходимости);
- Раздел «Отопление» (при необходимости);
- Раздел «Связь и сигнализация»;
- Раздел «Пожарная безопасность» (при необходимости);
- Прочие разделы, необходимые для осуществления своей коммерческой деятельности.

2.1.2.1. Раздел Проектной документации по электротехнической части должен включать:

- Лист общих данных с краткой пояснительной запиской, с перечнем чертежей раздела, ведомостью прилагаемых документов;
- Принципиальную однолинейную схему;
- Планы Помещений с расположением светильников, их групп, условными обозначениями;
- Планы Помещений с нанесением точек подключения силового электрооборудования (розеточная сеть);
- Спецификацию оборудования и материалов.

2.1.2.2.Раздел Проектной документации «Вентиляция и кондиционирование», должен включать:

- Лист общих данных с краткой пояснительной запиской, с перечнем чертежей, ведомостью прилагаемых документов;
- Планы Помещений с нанесенными сетями вентиляции и кондиционирования, разрезы с указанием высотных отметок;
- Планы потолков с указанием решеток притока и вытяжки и люков для обслуживания запотолочных систем. Данный лист прикладывается, если он не вошел в состав архитектурной части;
- Схему сетей вентиляции;
- Спецификацию применяемого оборудования и материалов.

2.1.2.3.Раздел Проектной документации «Водоснабжение и канализация», должен включать:

- Лист общих данных с краткой пояснительной запиской, с перечнем чертежей раздела, ведомостью прилагаемых документов;
- Принципиальную схему расположения систем водоснабжения и канализации в Помещениях;

- Описание технологий, технологического оборудования, другими чертежами, схемами, с указанием уклонов системы канализации, вызванными спецификой расположения оборудования;
- Спецификацию применяемого оборудования и материалов.

2.1.2.4.Раздел Проектной документации «Кондиционирование» (холодоснабжение), должен включать:

- Лист общих данных с краткой пояснительной запиской, с перечнем чертежей раздела, ведомостью прилагаемых документов;
- Принципиальную схему расположения оборудования в помещениях;
- Арендатор должен предоставить дренажную схему удаления конденсата;
- На все заменяемое оборудование должна быть представлена необходимая документация (действующие сертификаты, паспорта, гарантийные обязательства и пр.).

2.1.2.5.Раздел Проектной документации «Связь и сигнализация», должен включать:

- Лист общих данных с краткой пояснительной запиской, с перечнем чертежей раздела, ведомостью прилагаемых документов;
- Принципиальную схему охранной и сигнализации и СКД;
- Спецификация применяемого оборудования и материалов.

2.1.2.6.Раздел Проектной документации «Противопожарные системы», должен включать:

- Систему спринклерного пожаротушения;
- Систему внутреннего противопожарного водопровода;
- Систему дымоудаления;
- Систему пожарной сигнализации;
- Систему противопожарной автоматики;
- Спецификацию применяемого оборудования и материалов.

Иные документы и материалы, которые могут быть разумно затребованы Арендодателем.

4. ДОСТУП

Для доступа в Арендуемые помещения подрядчиков Арендатора для производства Работ, Арендатору необходимо представить:

1) Проект на производство Работ Арендатора;
2) Список лиц, ответственных за:
1. Координацию работы;
2. Электробезопасность;
3. Пожарную безопасность;
4. Технику безопасности.
3) Контактные лица и номера телефонов:
1. Официального представителя Арендатора;
2. Ответственных прорабов подрядчика;
3. Ответственного представителя на случай экстренной ситуации (номер круглосуточного контактного телефона).

Любые изменения (даже незначительные) существующих конструктивных и инженерных элементов Здания, в том числе присоединения к инженерным системам, производятся в присутствии представителей Арендодателя по предварительно

оформленной заявке (за 48 часов до начала работ). Неявка представителей Арендодателя (в случае их надлежащего уведомления) не препятствует Арендатору произвести необходимые изменения. В данных случаях Арендатор производящий указанные необходимые действия и изменения несет полную ответственность перед Арендодателем и третьими лицами за данные действия и их последствия.

5. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Арендатор несет все расходы за потребляемые коммунальные ресурсы. Потребление коммунальных ресурсов определяется на основании показаний соответствующих счетчиков, устанавливаемых Арендатором за свой счет или, при отсутствии таковых определяемых расчетным путем.
Установка счетчиков фиксируется Актом регистрации показаний счетчиков, подписанным со стороны Арендатора и Арендодателя (Управляющей Компании).

6. САНУЗЛЫ ДЛЯ ПЕРСОНАЛА

Арендатор производит монтаж временного санузла или предоставляет для своих сотрудников био-туалеты, которые должны быть расположены в пределах Арендуемых помещений.
Категорически запрещается использовать раковины в санузлах и сливные водопроводы для мытья инструментов, а также сливать в них строительные материалы, такие как краска, цемент, клей и т.п.

7. УЩЕРБ

В случае причинения ущерба Нежилым помещениям в процессе производства Работ Арендатора, необходимо следовать следующей процедуре:

1) В течение 24 часов с момента происшествия представитель Арендодателя составляет Акт на месте происшествия (два экземпляра, один – для Арендатора, один – для Арендодателя) с приложением фотографий места происшествия, свидетельствующих о причиненном ущербе;

2) В течение 24 часов с момента происшествия представитель Арендодателя совместно с представителем Арендатора проводят изучение причин причиненного ущерба;

3) В течение 24 часов представитель Арендодателя проводит расследование обстоятельств, имеющих отношение к происшествию (дата, время, свидетели и т.п.);

4) В течение двух рабочих недель с момента происшествия представители Сторон определяют размер ущерба, способы и сроки его устранения.

Арендатор полностью устраняет повреждения, нанесенные собственности Арендодателя, в течение разумного периода времени, либо Арендодатель производит устранение причиненного ущерба за счет Арендатора.

8. БЕЗОПАСНОСТЬ

Приведенные ниже требования направлены на обеспечение безопасности людей при нахождении в Здании:

9. Арендатор обязан

1) Соблюдать законодательство в области Пожарной Безопасности (ПБ), требования норм и правил ПБ, выполнять предписания, постановления и иные законные требования должностных лиц пожарной охраны;

2) До начала Работ Арендатора приобрести и хранить в Арендуемых помещениях огнетушители объемом не менее 5 литров каждый в количестве, достаточном для обеспечения пожарной безопасности Арендуемых помещений в соответствии с нормами Российской Федерации;

3) Незамедлительно уведомлять пожарную охрану и Арендодателя (Управляющую Компанию) о возникновении пожаров и принимать первичные меры по их тушению, спасению людей и имущества, оказывать возможное содействие пожарной охране при тушении пожаров.

4) Назначить ответственное лицо за соблюдение правил пожарной безопасности.

10. При эксплуатации электроустановок запрещается

1) Использовать электроаппараты и приборы, превышающие мощность электросети, а также использовать их в условиях, не соответствующих рекомендациям (инструкциям) заводов-изготовителей, или имеющие неисправности, которые могут привести к пожару. Эксплуатировать провода и кабели с поврежденной или потерявшей защитные свойства изоляцией;

2) Пользоваться поврежденными розетками, рубильниками, другими электроустановочными изделиями;

3) Обертывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами, а также эксплуатировать их со снятыми колпаками;

4) Пользоваться электронагревательными приборами без подставок из негорючих материалов;

5) Оставлять без присмотра включенные в сеть электронагревательные приборы.

11. Размещение Строительного Офиса Арендатора

Строительный Офис Арендатора должен располагаться в пределах Арендуемых помещений, если иное не будет согласовано Сторонами. О месте его размещения Арендатор уведомляет Арендодателя (ответственного сотрудника).

12. Размещение персонала и маршруты передвижения материалов

Маршруты доставки оборудования и материалов должны быть разумно защищены Арендатором от возможных повреждений.

13. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЛИФТАМИ И ЛИФТОВЫМИ ХОЛЛАМИ

14. Пользование лифтами

Арендатор должен соблюдать требования грузоподъемности лифтового оборудования в соответствии с его технической документацией, а также принимать все меры для защиты лифтов и лифтового оборудования от механических повреждений, пыли и грязи.

15. Пользование лифтовыми холлами

Арендатор должен принять все меры для защиты дверей шахт лифтов от механических повреждений, пыли и грязи.

16. РАЗГРУЗКА ГРУЗОВОГО ТРАНСПОРТА И СКЛАДИРОВАНИЕ ГРУЗОВ

17. Хранение материалов

Строительные материалы и оборудование, а также рабочие инструменты и прочие предметы, принадлежащие Арендатору, находятся и хранится в Арендуемых помещениях на протяжении всего периода Работ Арендатора. Арендатор самостоятельно обеспечивает сохранность таких строительных материалов и оборудования.

18. Вывоз строительного мусора с Объекта

Арендатор обеспечивает самостоятельно вывоз строительного и прочего мусора, упаковочных материалов, накапливающихся во время Работ Арендатора. Мусор, по возможности, упаковывается в плотные мешки и хранится до вывоза на Арендуемых помещениях Арендатора.

19. ОКОНЧАНИЕ РАБОТ

20. Средства защиты интерьера и экстерьера

Арендатор удаляет средства защиты интерьера и экстерьера, вывозит внутренние и внешние защитные устройства, установленные до проведения Работ.

21. Ликвидация строительного офиса Арендатора

Арендатор производит ликвидацию Строительного офиса до завершения Работ Арендатора.

22. Предоставление документации

Арендатор предоставляет Арендодателю полный комплект исполнительной документации по выполненным Работам Арендатора на бумажных и электронных носителях (состав которой аналогичен перечням, указанным в п. 2.2 настоящего регламента), а так же результаты проведения пуско-наладочных работ инженерного оборудования по каждой из систем (заверенные копии актов). При этом Арендатор предоставляет Арендодателю 3 (Три) экземпляра исполнительной документации на бумажном носителе, а также в электронном виде на компакт-диске (CD) в 3 (Трех) экземплярах. В электронном виде документация на CD должна быть передана в форматах (.docx, .xlsx, .dwg, .pln, .mpp);

Приложение № 5
к Договору аренды от «[illegible]» [illegible] 2014г.

Состояние передаваемых Арендуемых помещений и Инженерных систем

Конструктив здания
Согласно исполнительной документации стены монолит, нулевой цикл: Пространственная жесткость здания обеспечивается совместной работой ригелей, стен и дисков перекрытия. Фундаменты колонн и стен монолитные из бетона класса В25, армированные арматурой AI и AIII. Конструкция монолитных пояслонников устанавливаются на защитную стяжку и основной гидроизоляционный ковер ГО. Здание облицовано вентилируемым фасадом.
Работы по обустройству кровли выполнены по проекту и надлежащего качества. Специализированные испытания кровли не проводились, при естественных природных осадках в виде дождя и снега кровельное покрытие не протекает.

Система общеобменной приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования
Работы выполнены по проекту, согласно требованиям нормативно – технической документации. Регулировка систем выполнена качественно.
Параметры воздуха (температура, скорость, влажность и давление) соответствуют нормам микроклимата в обслуживаемой зоне. Незаконных перекрытий каналов естественной вентиляции нет. Показатели по расходу воздуха в воздуховодах соответствуют проектным данным.

Перечень оборудования системы общеобменной приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования

Наименование оборудования	Тип, марка	кол-во
1. Приточная установка ПР1	CV-A 4P N-79A/A-1	1
2. Приточная установка П2	CV-A 2P N-78A/1-1	1
3. Приточная установка П3	CV-A 3P N-78A/1-1	1
4. Приточная установка П4	CV-A 3P N-110A/1-1	1
5. Приточная установка П5	CV-A 3P N-78A/1-1	1
6. Приточная установка П6	CV-P 1P N-78A/1-S	1
7. Приточная установка П7	CV-P 2P N-78A/1-S	1
8. Компрессорно-конденсаторный блок	На базе компрессора «Copeland»	1
9. Воздухоосушитель	DANTERM неисправный	1
10. Тепловая завеса	Lg 12	1
11. Вытяжная установка В1	CV-A 4P W-1025A/1-A	1
12. Вытяжная установка В2	CVP 2W5-5-W	1
13. Вытяжная установка В3	CV-A 2P W-1024A/1-6	1
14. Вытяжная установка В4	CPV 1 W5-5-W	1
15. Вытяжная установка В5	KT 40-20-4	1
16. Вытяжная установка В6	KT 40-20-4	1
17. Вытяжная установка В7	CPV 1 W5-5-W	1
18. Вытяжная установка В8	KT 40-20-4	1
19. Вытяжная установка В9	RS 56/35-4E	1
20. Вытяжная установка В10	RS 40/32-4E	1
21. Вытяжная установка В11	CV-A 2P W-1024A/1-6	1
22. Вытяжная установка В12	CV-P 1P W-1024B/1-S	1
23. Вытяжная установка В13	RS 56/35-4E	1
24. Вытяжная установка В14	RS 40/32-4E	1
25. Вытяжная установка В15	CPV 1 W5-5-W	1
26. Вытяжная установка В16	K 125 XL	1
27. Вытяжная установка В17	K 125 XL	1
28. Вытяжная установка В18	K 125 XL	1
29. Вытяжная установка В19	K 125 XL	1
30. Вытяжная установка В20	K 160 XL	1
31. Вытяжная установка В21	K 125 XL	1
32. Клапан противопожарный	КПК	5
33. Конвектор	«Универсал-ТБ-С» КСК 20-1.34	13
34. Радиатор стальной панельный.	Тип «KORADO»	123
35. Насос циркуляционный	«Грундфос» «UPS 32-60»	7
36. Насос погружной	«Гном 10»	1

37. Насос хозяйственный «Грундфос» типа LP 2
38. Насос пожарный «Грундфос» типа LP 2
39. Регулятор давления 21Ч10НЖ 1
40. Щит питания и автоматики типа «RZS3» 7
41. Клапан нагревателя с электроприводом типа «К» 7
42. Привод возд. Клапана «DM» 12
43. Температурный датчик типа «RS» 7
44. Температурный датчик типа «TS» 7
45. Датчик перепада давления типа «604» 21
46. Противозамораживающий термостат типа «016» 7

Перечисленное выше оборудование не гарантийное, срок эксплуатации более 10 лет.

Кондиционирование

Для поддержания температуры внутреннего воздуха в теплый период года в помещениях спорт – зала на уровне 20-22 градуса по Цельсию, предусмотрена установка канальных и настенного кондиционеров. В качестве воздухоохлаждающих агрегатов применены потолочные и напольно-потолочные кондиционеры. Обеспечение требуемых параметров воздуха в помещениях осуществляется при совместной работе кондиционеров и установки П-4 оборудованной блоком воздухоохладителя. Вентиляторы кондиционеров имеют 3 скорости вращения. Хладагентом в системе является фреон R22.

Кондиционеры используются 10 лет, оборудование не гарантийное.

Система отопления

Работы выполнены в соответствии с проектом и требованиям нормативно технической документации.

Соединения герметичны, гидравлические испытания проведены. Заключения и рекомендации по проведению систем отопления в нормативное состояние отсутствуют.

Параметры теплоносителя соответствуют температурному графику. Работы выполнены по проекту, согласно требованиям нормативно-технической документации. Регулировка системы выполнена правильно.

Объект подключен к тепловым сетям Предприятия №4 ТСиС «Мостеплоэнерго». Теплоносителем является горячая вода с расчетными параметрами 130-70С. Параметры теплоносителя от ЦТП

- система отопления с тепловой нагрузкой Qот=0,63 Гкал/ч, Т=95-70оС
- системы вентиляции с тепловой нагрузкой Qв=0,67 Гкал/ч., Т=130-70оС
- горячее водоснабжение с тепловой нагрузкой Qгвс.ср=0,42 Гкал/ч., Qгвсmax=0,84, Т=60оС

Тепловой пункт рассчитан на общую тепловую нагрузку 2,14 Гкал/ч.

Системы вентиляции, отопления и горячего водоснабжения присоединены по следующим схемам:

- отопление – по независимой схеме
- вентиляция – по зависимой схеме.
- горячее водоснабжение – по двухступенчатой смешанной схеме с возможностью переключения по двухступенчатой последовательной схеме

Перечень оборудования в системе отопления.

		ИТП	
1.	Насос отопления	«ДАВ» ВРН 150-340/65Т	2
2.	Насос ГВС	«ДАВ» СР 50/220Т	2
3.	Расширительный мембранный бак	WAREM 300л	1
4.	Теплообменник отопления	«SWEP» GX 12-65	1
5.	Теплообменник ГВС	«SWEP» GX 12-59	1
6.	Теплообменник ГВС	«SWEP» GX 12-89	1
7.	Счетчик холодной воды	ВСХ-40	1
8.	Регулирующий клапан Д50	КЗР-50	2
9.	Регулятор температуры	«РУНТ-412»	1
10.	Станция управления насосами	ЩУ-ЧЭ-1	1
11.	Теплосчетчик	ВЗЛЕТ ТСР	2
12.	Преобразователь расхода	МР200	2
13.	Датчик температуры	КТПТР	2
14.	Адаптер принтера	АП200П	1
15.	Счетчик горячей воды	ВСТ-25	1
16.	Принтер	EPSON LX-300	1

Система водоснабжения и канализации

Работы выполнены в соответствии с проектом, за исключением установки дополнительного теплообменника на линию ГВС. Монтаж выполнен в соответствии с требованиям нормативно технической документации.

Соединения герметичны. Рекомендации по приведению системы водоснабжения и канализации в нормативное

состояние. Параметры воды соответствует техническим условиям эксплуатирующей организации. Подбор насосного оборудования выполнен технически правильно.

Перечень оборудования системы

Водопровод хозяйственно-питьевой и противопожарный – В1			
Трубопровод из стальных и водогазопроводных оцинкованных труб d15	ГОСТ 3262-75	м	300
Трубопровод из стальных и водогазопроводных оцинкованных труб d20	ГОСТ 3262-75	м	100
Трубопровод из стальных и водогазопроводных оцинкованных труб d25	ГОСТ 3262-75	м	50
Трубопровод из стальных и водогазопроводных оцинкованных труб d32	ГОСТ 3262-75	м	60
Трубопровод из стальных и водогазопроводных оцинкованных труб d40	ГОСТ 3262-75	м	30
Трубопровод из стальных и водогазопроводных оцинкованных труб d50	ГОСТ 3262-75	м	330
Трубопровод из стальных и водогазопроводных оцинкованных труб d100	ГОСТ 3262-75	м	250
Вентиль запорный муфтовый латунный P_y=10 кгс/см^2 15Б3К d15	ГОСТ 9086-74	шт.	50
Вентиль запорный муфтовый латунный P_y=10 кгс/см^2 15Б3К d120	ГОСТ 9086-74	шт.	15
Вентиль запорный муфтовый латунный P_y=10 кгс/см^2 15Б3К d25	ГОСТ 9086-74	шт.	3
Вентиль запорный муфтовый латунный P_y=10 кгс/см^2 15Б3К d32	ГОСТ 9086-74	шт.	1
Вентиль запорный муфтовый латунный P_y=10 кгс/см^2 15Б3К d40	ГОСТ 9086-74	шт.	2
Вентиль запорный муфтовый латунный P_y=10 кгс/см^2 15Б3К d50	ГОСТ 9086-74	шт.	2
Задвижка чугунная параллельная с выдвижным шпинделем фланцевая с ручным управлением P_y=10 кгс/см^2 d100	30ч66р	шт.	1
Трубопровод из перфорированных труб d15		м	30
Кран пожарный, комплект	1Б1р	шт.	34
Кран поливочный наружный, комплект	ГОСТ 25809-83	шт.	3
Кран поливочный внутренний, комплект	ГОСТ 18698-79	шт.	8
Смеситель для душевых установок с гибким шлангом СМ-Д-ШЛ	ГОСТ 25809-83	шт.	34
Кран шаровой проходной муфтовый латунный	11Б27п	шт.	8
Фильтр сетчатый муфтовый P_y=16,		шт.	1
Кран пробно-спускной, P_y=10 кгс/см^2		шт.	5
Горячее водоснабжение			
Трубопровод из стальных и водогазопроводных оцинкованных труб d15	ГОСТ 3262-75	м	300
Трубопровод из стальных и водогазопроводных оцинкованных труб d20	ГОСТ 3262-75	м	120
Трубопровод из стальных и водогазопроводных оцинкованных труб d25	ГОСТ 3262-75	м	60
Трубопровод из стальных и водогазопроводных труб d32	ГОСТ 3262-75	м	65
Трубопровод из стальных и водогазопроводных оцинкованных труб d40	ГОСТ 3262-75	м	90
Трубопровод из стальных и водогазопроводных оцинкованных труб d50	ГОСТ 3262-75	м	80
Полотенцесушитель латунный типа ПО-30	ТУ 21-26-123-80	шт.	6
Вентиль запорный муфтовый латунный P_y=10 кгс/см^2 15Б3К d15	ГОСТ 9086-74	шт.	35
Вентиль запорный муфтовый латунный P_y=10 кгс/см^2 15Б3К d20	ГОСТ 9086-74	шт.	15
Вентиль запорный муфтовый латунный P_y=10 кгс/см^2 15Б3К d25	ГОСТ 9086-74	шт.	2
Вентиль запорный муфтовый латунный P_y=10 кгс/см^2 15Б3К d32	ГОСТ 9086-74	шт.	1
Вентиль запорный муфтовый латунный P_y=10 кгс/см^2 15Б3К d40	ГОСТ 9086-74	шт.	4
Вентиль запорный муфтовый латунный P_y=10 кгс/см^2 15Б3К d50	ГОСТ 9086-74	шт.	2
Кран пробно-спускной, P_y=10 кгс/см^2		шт.	5
Хозяйственно-пожарная насосная			
Трубопровод из стальных и водогазопроводных оцинкованных труб d100	ГОСТ 3262-75	м	60
Насосы хозяйственные	LP 80-160/164	шт.	2
Насосы пожарные	LP 80-160/164	шт.	2
Задвижка чугунная параллельная с выдвижным шпинделем		шт.	
Фланцевая с ручным управлением Ру=1.0МПа 19ч16бр d100	30Ч66р	шт.	18
Вставка гибкая l=1.0 м	ГОСТ 19827-74	шт.	6
Манометр обычный ОБМ-1-100		шт.	4
Регулятор давления прямого действия рычажный		шт.	8
Чугунный фланцевый Ру=1.6 МПа	21ч10нж	шт.	1
Переходы стальные концентрические		шт.	4
Переходы стальные эксцентрические		шт.	4
Бытовая канализация			
Трубопровод из чугунных раструбных труб d50	ГОСТ 6942.3-80	м	70
Трубопровод из чугунных раструбных труб d100	ГОСТ 6942.3-80	м	300

Муфта чугунная с пробкой МФ-100	ГОСТ 6942.22-80	шт.	16
Трубопровод из раструбных канализационных труб из непластифицированного поливинилхлорида ПВХ – 100	ТУ 6-19-051-462-83	м	110
Прочистка ПВХ d100		шт.	20
Прочистка ПВХ d50		шт.	10
Ревизия чугунная	ГОСТ 6942.24-80	шт.	3
Трап чугунный эмалированный с косым отводом d50	ГОСТ 1811-81	шт.	28
Трап чугунный эмалированный с косым отводом d100	ГОСТ 1811-81	шт.	9
Сифон с воронкой		шт.	1
Канализация дождевая (внутренние водостоки)			
Воронка водосточная	ВР-1	шт.	10
Трубопровод из стальных водогазопроводных оцинкованных труб d100	ГОСТ 3262-75	м	30
Трубопровод из чугунных напорных труб класс «А»	ГОСТ 9583-85	шт.	110
Трубопровод из чугунных канализационных труб класс «А»	ГОСТ 6942-80	шт.	20
Трубопровод из раструбных канализационных труб из непластифицированного ПВХ-100	ТУ 6-19-051-462-83	м	80
Муфта чугунная с пробкой МФ-100	ГОСТ 6942.22-80	шт.	2
Трубопровод из стальных водогазопроводных оцинкованных труб d50	ГОСТ 3262-75	м	50
Центробежный погружной электронасос ГНОМ 10-10		шт.	1
Задвижка чугунная	30ч6бр	шт.	1
Клапан обратный	ГОСТ 19827-74	шт	1
Бачок переливной d200		шт.	1

Электротехническая система
Работы выполнены в соответствии с проектом. Монтаж электротехнического оборудования выполнен в соответствии с требованиям нормативно технической документации.
Напряжение и ток соответствует техническим условиям эксплуатирующей организации и проекту. Неисправности отсутствуют. Используемый счетчик учета расхода электроэнергии: СЭТ4-1/1 – 4 шт.
Произведены измерения и испытания электроустановок потребителей на соответствие требованиям ПУЭ, ПТЭЭП.

Система водоподготовки
Работы выполнены по проекту и надлежащего качества.
Монтаж выполнен в соответствии с требованиям нормативно технической документации.

Информация о бассейне:
Объем 550 м3.
Площадь 350 м2.
Температура воды в бассейне согласно СанПиН 2.1.2.568-96 – 28 град.С
Режим работы очистных сооружений 24 часа в сутки. Бассейн оборудован донными трапами, переливными лотками и системой донных форсунок для подачи воды.
В состав оборудования, обеспечивающего очистку и дезинфекцию циркулирующей воды бассейна входит:
- Насос в комплекте с волосоовкой производительность 60 м3 в час, мощность 4 кВт, кол-во 3 шт.
- Песчано-гравийный фильтр, скорость фильтрации 20 м/час/м2, кол-во 3 шт.
- Автоматическая система контроля pH, Cl, Redox Aquados 3000 MKII.
- Бак для химикатов 200л. 2 шт.
- Насос дозатор для поддержания pH, 16л/час.
- Насос дозатор для гипохлорита натрия
- Насос для коагулянта
- Теплообменник Pahlen Maxi-Flo 120 кВт
- Электрический теплообменник
- Погружной насос для приемка Grundfos AP 50.50.11.3
- Установка УФ обеззараживания «Лит» УДВ-150/21-А2

Бассейн с теплой бурлящей водой (Джакузи)
Ванна бассейна джакузи соединена с ванной плавательного бассейна. Бассейн с теплой бурлящей водой – это бассейн с постоянным протеканием воды и с бурлящей водой в результате подачи воздуха в местах предусмотренных для пребывания. Объем ванны 14 м3. Бассейн оборудован донным трапом, боковыми форсунками подачи очищенной воды, системой гидромассажных форсунок и системой подачи воздуха. Время полного водообмена бассейна составляет 1 час. Имеются очистные сооружения производительностью 14м3 в

...ной воды на очистку предусмотрен через донный трап, очистка от крупных загрязнений производится в ...ловителях. Очистка воды от взвешенных частиц – в напорных песчано-гравийных фильтрах. Имеются ...льтра диаметр каждого 750 мм, высота 1100 мм. Для подогрева воды в бассейне используется ...обменник и электрический обогреватель. Для подачи воздуха в ванну бассейна используется воздушный ...ессор. Для подачи воды на гидромассажные форсунки - гидромассажный насос.

...ся оборудования, обеспечивающего очистку и дезинфекцию циркулирующей воды бассейна с теплой ...ющей водой входит:
...ос в комплекте с волосоовкой кол-во 2 шт.
...чано-гравийный фильтр 2 шт
...ушный компрессор Аквамед
...гидромассажный насос
...лообменник HF13
...электрический теплообменник

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель

Управляющий компании «РЭМ Плюс» Ф.Л. Блинов

Арендатор

«Спортивный» И.К. Кутьина

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

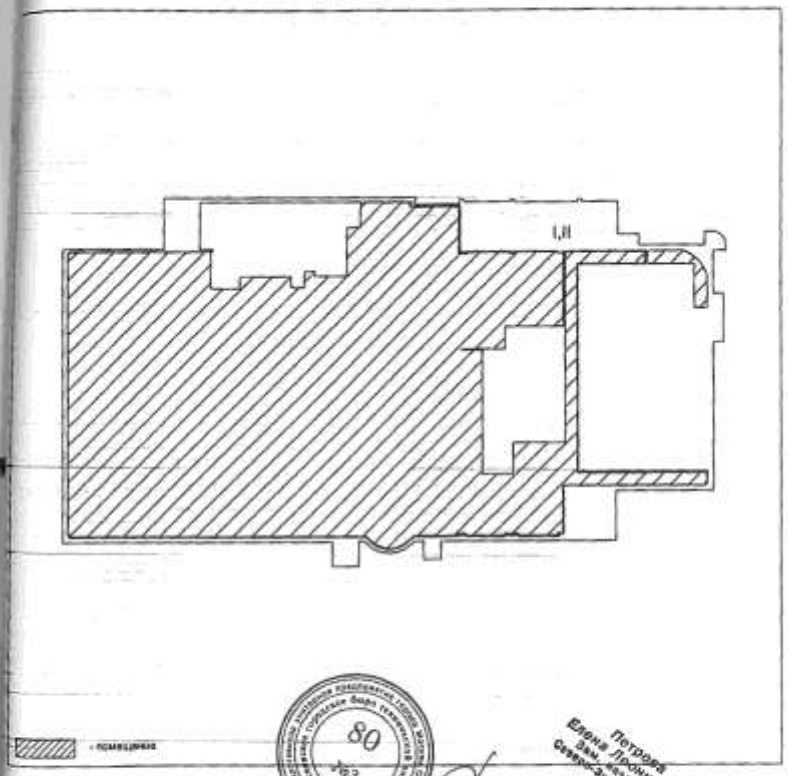
Лист № 2 , всего листов 4

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер) 4165/13 (03302353 : 0002,0003,0005,0006)

План расположения помещения на этаже

1 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 500

Начальник Северо-Западного ТБТИ М. П. (подпись) И.Г. Анисимова (инициалы, фамилия)

Петрова Елена Леонидовна Зам. начальника Северо-Западного ТБТИ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Приложение № 6
к Договору аренды от 06 августа 2014г.
Лист N 1 , всего листов 4

Дата Документы ГТИ 07.12.12

Кадастровый номер -

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 4165/13 (03302353:0002,0003,0005,0006)

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1, 2, 3

1.3. Общая площадь помещения 4074,2 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Митино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	шоссе
	наименование	Лятошинское
Номер дома	29	
Номер корпуса	5	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	-	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения нежилое (жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме - (комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната -

1.8. Номер помещения на поэтажном плане этаж 1: пом.II ком.1, пом.I ком.1-21, 25-37,41,42, этаж 2: пом.I ком.1-24, этаж 3: пом.I ком.2-5.

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

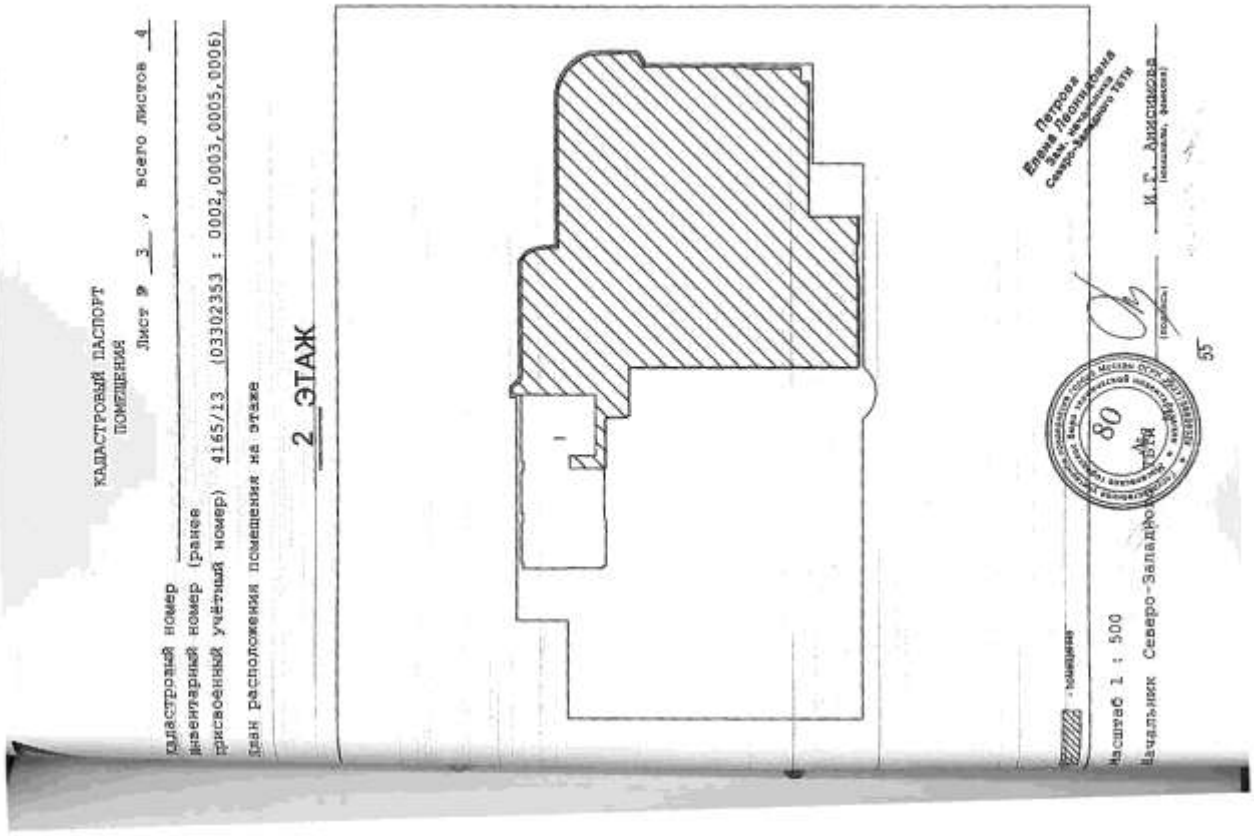
1.10. Примечание: дата обследования 14.03.2002

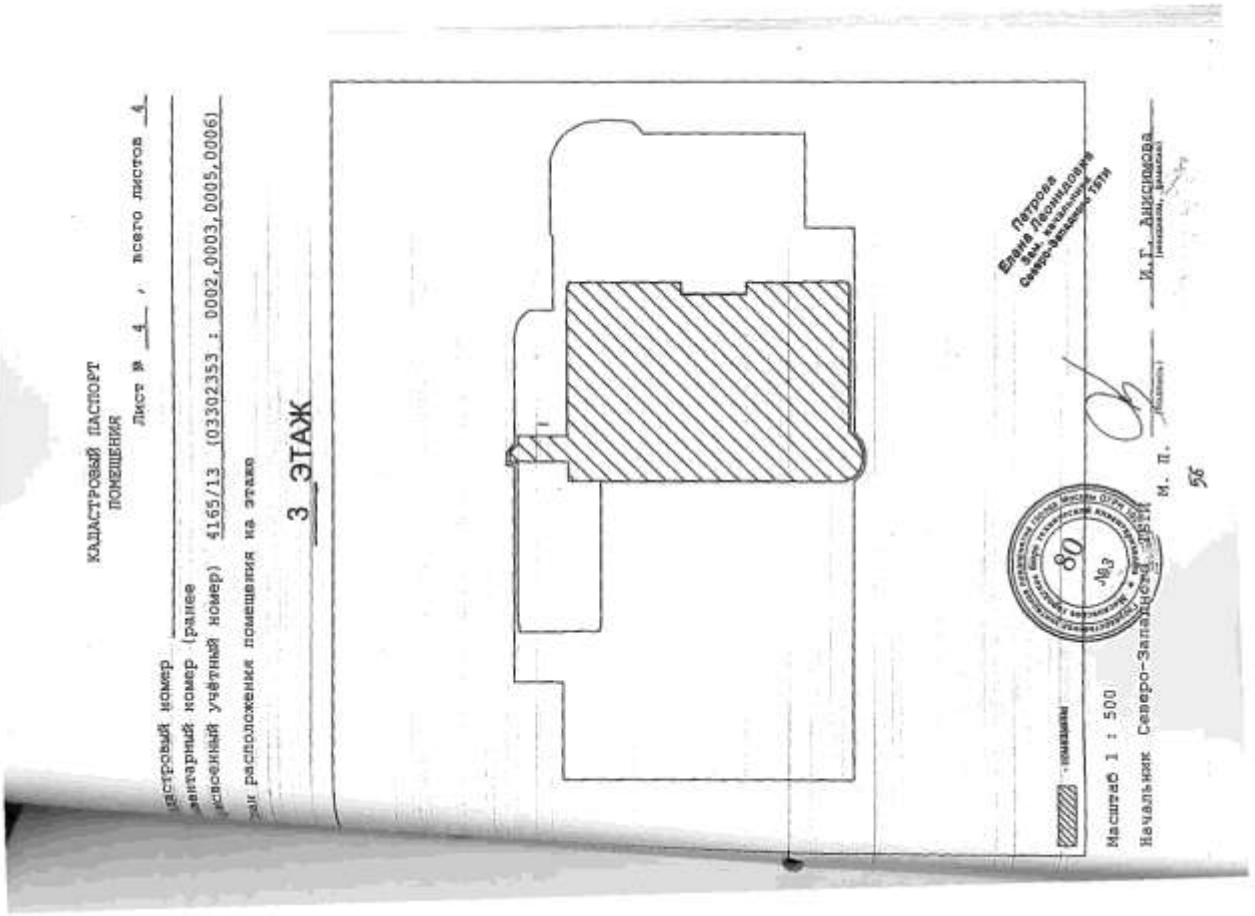
1.11. ГУП МосгорБТИ (Северо-Западное ТБТИ) (наименование органа или организации) свидетельство о государственной регистрации N МА-15-06/Г от 14 июля 2005 г.

Начальник Северо-Западного ТБТИ М.П. (подпись) И.Г.Анисимова (инициалы, фамилия)

Петрова Елена Леонидовна Зам. начальника Северо-Западного ТБТИ

02 80 12 0018136


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ
Лист № 3 , всего листов 4
кадастровый номер
инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 4165/13 (03302353 : 0002.0003.0005.0006)
план расположения помещения на этаже
2 ЭТАЖ
1
Масштаб 1 : 500
Начальник Северо-Западного ТБТИ
И.Г. Лимсимова
55


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ
Лист № 4 , всего листов 4
кадастровый номер
инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 4165/13 (03302353 : 0002.0003.0005.0006)
план расположения помещения на этаже
3 ЭТАЖ
1
Масштаб 1 : 500
Начальник Северо-Западного ТБТИ
И.Г. Лимсимова
М. П.
56

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Западное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 4165/13 Литер -
по состоянию на 22.12.2003 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер		-			
Прежний кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		03302353			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул.,пл.,пер, просп.,туп.,бульв. и т.п.)		Пятницкое шоссе			
Дом	29	Корп.	5	Строение	-
Функциональное назначение		нежилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		7123,3	Количество квартир		-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		-	Материал стен		кирпичный
лестничных клеток		-	Год постройки		2001
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)		3
вент. камер		-	Подземных этажей		1, в т.ч. техподполье
других помещений		-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)		1564,6
Площадь застройки (кв.м.)		3218	Памятник архитектуры		нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)		7123,3 -

57

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ИНН для физического лица)			
Здание/строение	здание		
Доп помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	7123,3	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	7123,3
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 13.03.2002г. N 8002190.

Начальник ТБТИ Литвинова С.Н. 20.02.2007 Подпись

Зам. начальника СЗ ТБТИ Гусева Т.В.

Исполнитель Шикова М.Ю. 20.02.2007 Подпись

Руководитель группы Северо-Западного ТБТИ Михайлова В.С.

58

Северо-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Действительна в течение 1 года

по адресу: Пятницкое шоссе, 29, кор.5 стр. 1

Помещение N II Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 14.03.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	балк.	проч.	Высота
п	1	насосная	52,1	52,1		прочая			225
Итого по помещению			52,1	52,1					
---Нежилые помещения всего			52,1	52,1					
в т.ч. Прочие			52,1	52,1					
Итого по этажу п			52,1	52,1					
---Нежилые помещения всего			52,1	52,1					
в т.ч. Прочие			52,1	52,1					

Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

59

по адресу: Пятницкое шоссе, 29, кор.5 стр. 2

Помещение N II Тип: Лечебно-санитар ф.25
Последнее обследование 14.03.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	балк.	проч.	Высота
1	1	пом.специальное	16,6		16,6	леч.сан			225
Итого по помещению			16,6		16,6				
---Нежилые помещения всего			16,6		16,6				
в т.ч. Лечебно-санитар.			16,6		16,6				

Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

60

по адресу: Пятницкое шоссе, 29, кор.5 стр. 3

Помещение N I Тип: Лечебно-санитар ф.25
Последнее обследование 14.03.2002

N поэт.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь лоджий	балк.	прочих	Высота
1	тамбур	18,3		18,3	леч.сан			328
2	вестибюль	380,7		380,7	леч.сан			328
3	комната охраны	9,5		9,5	леч.сан			289
4	комн.для отдыха	6,5		6,5	леч.сан			289
5	кабинет врача	9,8	9,8		леч.сан			289
6	комн.персонала	9,5		9,5	леч.сан			289
7	санузел	1,2		1,2	леч.сан			289
8	коридор	1,9		1,9	леч.сан			289
9	умывальная	1,9		1,9	леч.сан			289
10	уборная	1,1		1,1	леч.сан			289
11	тренерская	5,0	5,0		леч.сан			289
12	тренерская	11,1	11,1		леч.сан			289
13	кладовая хоз.	8,8		8,8	леч.сан			289
14	приемная	6,7		6,7	леч.сан			289
15	комната перегов	8,0	8,0		леч.сан			289
16	комната перегов	7,2	7,2		леч.сан			289
17	коридор	16,8		16,8	леч.сан			289
18	касса	3,5	3,5		леч.сан			289
19	касса	3,5	3,5		леч.сан			289
20	коридор	2,4		2,4	леч.сан			289
21	коридор	2,3		2,3	леч.сан			289
22	пункт тепловой	35,4	35,4		прочая			325
23	венткамера	63,9	63,9		прочая			306
24	электрощитовая	16,0	16,0		прочая			306
25	кабинет	10,2	10,2		леч.сан			306
26	лаборатория	11,1	11,1		леч.сан			306
27	уборная	1,6		1,6	леч.сан			306
28	коридор	96,7		96,7	леч.сан			332
29	коридор	20,2		20,2	леч.сан			332
30	медкабинет	30,3	30,3		леч.сан			332
31	медкабинет	46,4	46,4		леч.сан			332
32	клетка лестнич	22,5		22,5	леч.сан			332
33	киоск,ларек	20,6	20,6		леч.сан			332
34	зал спортивный	1155,8	1155,8		леч.сан			1097
35	лестница	8,7		8,7	леч.сан			306
36	пом.подсобное	15,2		15,2	леч.сан			306
37	коридор	13,9		13,9	леч.сан			306
38	санузел	3,0		3,0	леч.сан			306
39	пом.подсобное	3,7		3,7	леч.сан			306
40	раздевалка	4,6		4,6	леч.сан			306
41	холл	35,0		35,0	леч.сан			306
42	лестница	18,7		18,7	леч.сан			306
43	кабинет	6,0	6,0		леч.сан			306
44	кабинет	11,0	11,0		леч.сан			306
45	коридор	7,9		7,9	леч.сан			306
46	кабинет	11,3	11,3		леч.сан			306
47	коридор	23,9		23,9	леч.сан			250
48	стерилизационная	9,8	9,8		леч.сан			250
49	кабинет лечебны	7,6	7,6		леч.сан			250
50	комн.персонала	9,8		9,8	леч.сан			250
51	кабинет врача	15,1	15,1		леч.сан			250
52	кабинет врача	11,3	11,3		леч.сан			250
53	операционная	10,5	10,5		леч.сан			250
54	холл	10,0		10,0	леч.сан			250

Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

61

по адресу: Пятницкое шоссе, 29, кор.5 стр. 4

Итого по помещению	2283,4	1520,4	763,0				
---Нежилые помещения всего	2283,4	1520,4	763,0				
в т.ч. Лечебно-санитар.	2168,1	1405,1	763,0				
Прочие	115,3	115,3					

Помещение N III Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 14.03.2002

Этаж	N помещ.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь лоджий	балк.	прочих	Высота
1	1	венткамера	3,8	3,6		прочая			300

Итого по помещению	3,8	3,8					
---Нежилые помещения всего	3,8	3,8					
в т.ч. Прочие	3,8	3,8					

Итого по этажу 1	2303,8	1524,2	779,6				
---Нежилые помещения всего	2303,8	1524,2	779,6				
в т.ч. Лечебно-санитар.	2184,7	1405,1	779,6				
Прочие	119,1	119,1					

Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

62

по адресу: Пятницкое шоссе, 29, кор.5

стр. 5

помещение N I Тип: Лечебно-санитар
Последнее обследование 14.03.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	балк.	проч.	Высота
2	1	лестница	20,5		20,6	леч.сан			273
	2	холл	96,3		96,4	леч.сан			273
	2а	веранда							273
	3	раздевалка	151,4		151,4	леч.сан			273
	4	сауна	10,2	10,2		леч.сан			273
	5	сауна	12,4	12,4		леч.сан			273
	6	парилка	5,5	5,5		леч.сан			273
	7	пом.для хранени	4,5		4,5	леч.сан			273
	8	душевая	8,8		8,8	леч.сан			273
	9	душевая	37,0		37,0	леч.сан			273
	10	коридор	3,6		3,6	леч.сан			273
	11	цмывальная	7,1		7,1	леч.сан			273
	12	уборная	9,8		9,8	леч.сан			273
	13	цмывальная	8,9		8,9	леч.сан			273
	14	уборная	8,4		8,4	леч.сан			273
	15	душевая	160,9		160,9	леч.сан			273
	16	пом.для хранени	3,8		3,8	леч.сан			273
	17	коридор	3,3		3,3	леч.сан			273
	18	душевая	32,1		32,1	леч.сан			273
	19	душевая	10,4		10,4	леч.сан			273
	20	лестница	22,5		22,5	леч.сан			273
	21	сауна	12,9	12,9		леч.сан			273
	22	парилка	9,8	9,8		леч.сан			273
	23	сауна	9,3	9,3		леч.сан			273
	24	бассейн	538,9	538,9		леч.сан			745
	25	массажная	7,1	7,1		леч.сан			253
	26	зал косметическ	7,6	7,6		леч.сан			253
	27	кабинет	4,7	4,7		леч.сан			253
	28	кабинет	11,6	11,6		леч.сан			253
	29	кабинет	9,0	9,0		леч.сан			253
	30	кабинет	8,7	8,7		леч.сан			253
	31	кабинет	8,6	8,6		леч.сан			253
	32	коридор	16,7		16,7	леч.сан			253
	33	венткамера	47,7	47,7		прочая			273
	34	шахта вентиляци	3,3	3,3		прочая			273
	35	лестница	5,8		5,8	леч.сан			273
	36	кабинет	7,8	7,8		леч.сан			273
	37	кабинет	2,3	2,3		леч.сан			273
	38	парилка	4,5	4,5		леч.сан			273
	39	уборная	1,4		1,4	леч.сан			273
	40	массажная	5,9	5,9		леч.сан			273
	41	коридор	13,4		13,4	леч.сан			273
Итого		по помещению	1354,6	727,8	626,8				
---Нежилые		помещения всего	1354,6	727,8	626,8				
в т.ч.		Лечебно-санитар.	1303,6	676,8	626,8				
		Прочие	51,0	51,0					
Итого		по этажу 2	1354,6	727,8	626,8				
---Нежилые		помещения всего	1354,6	727,8	626,8				
в т.ч.		Лечебно-санитар.	1303,6	676,8	626,8				
		Прочие	51,0	51,0					

Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

63

по адресу: Пятницкое шоссе, 29, кор.5

стр. 6

Помещение N I Тип: Лечебно-санитар
Последнее обследование 14.03.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	балк.	проч.	Высота
3	1	зал спортивный	188,7	188,7		леч.сан			362
	2	лестница	20,8		20,8	леч.сан			362
	3	зал тренажерный	794,3	794,3		леч.сан			353
	4	лестница	22,8		22,8	леч.сан			353
	5	тренерская	8,6	8,6		леч.сан			353
Итого		по помещению	1035,2	991,6	43,6				
---Нежилые		помещения всего	1035,2	991,6	43,6				
в т.ч.		Лечебно-санитар.	1035,2	991,6	43,6				
Итого		по этажу 3	1035,2	991,6	43,6				
---Нежилые		помещения всего	1035,2	991,6	43,6				
в т.ч.		Лечебно-санитар.	1035,2	991,6	43,6				

Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

64

По адресу: Пятницкое шоссе, 29, кор.5 стр. 7

Помещение N I Тип: Прочие

Последнее обследование 22.12.2003 ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	вспом.	Площадь летних лодж.	балк.	прочн.	Высота
тх	1	тамбур	7,6					7,6	прочая 197
	2	пом.технического	191,4					191,4	прочая 197
	3	пом.технического	387,5					387,5	прочая 197
	4	пом.технического	550,7					550,7	прочая 185
	5	пом.технического	345,5					345,5	прочая 202
	6	пом.технического	423,2					423,2	прочая 197
	7	пом.технического	455,1					455,1	прочая 197
Итого		по помещению	2361,0						
---Нежилые помещения всего			2361,0						
в т.ч. Прочие			2361,0						

Помещение N III Тип: Прочие

Последнее обследование 22.12.2003 ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	вспом.	Площадь летних лодж.	балк.	прочн.	Высота
тх	1	пом.технического	16,6					16,6	прочая 197
Итого		по помещению	16,6						
---Нежилые помещения всего			16,6						
в т.ч. Прочие			16,6						
Итого		по этажу тх	2377,6						
---Нежилые помещения всего			2377,6						
в т.ч. Прочие			2377,6						
Итого		по зданию	7123,3	3295,7	3827,6				
---Нежилые помещения всего			7123,3	3295,7	3827,6				
в т.ч. Лечебно-санатор.			4523,5	3073,5	1450,0				
Прочие			2599,8	222,2	2377,6				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 13.03.2002г. N 8002190.

Экспликация на страницах

Исполнитель Шевкова Н.Ю.

20.02.2007 г.

2007.3.000211

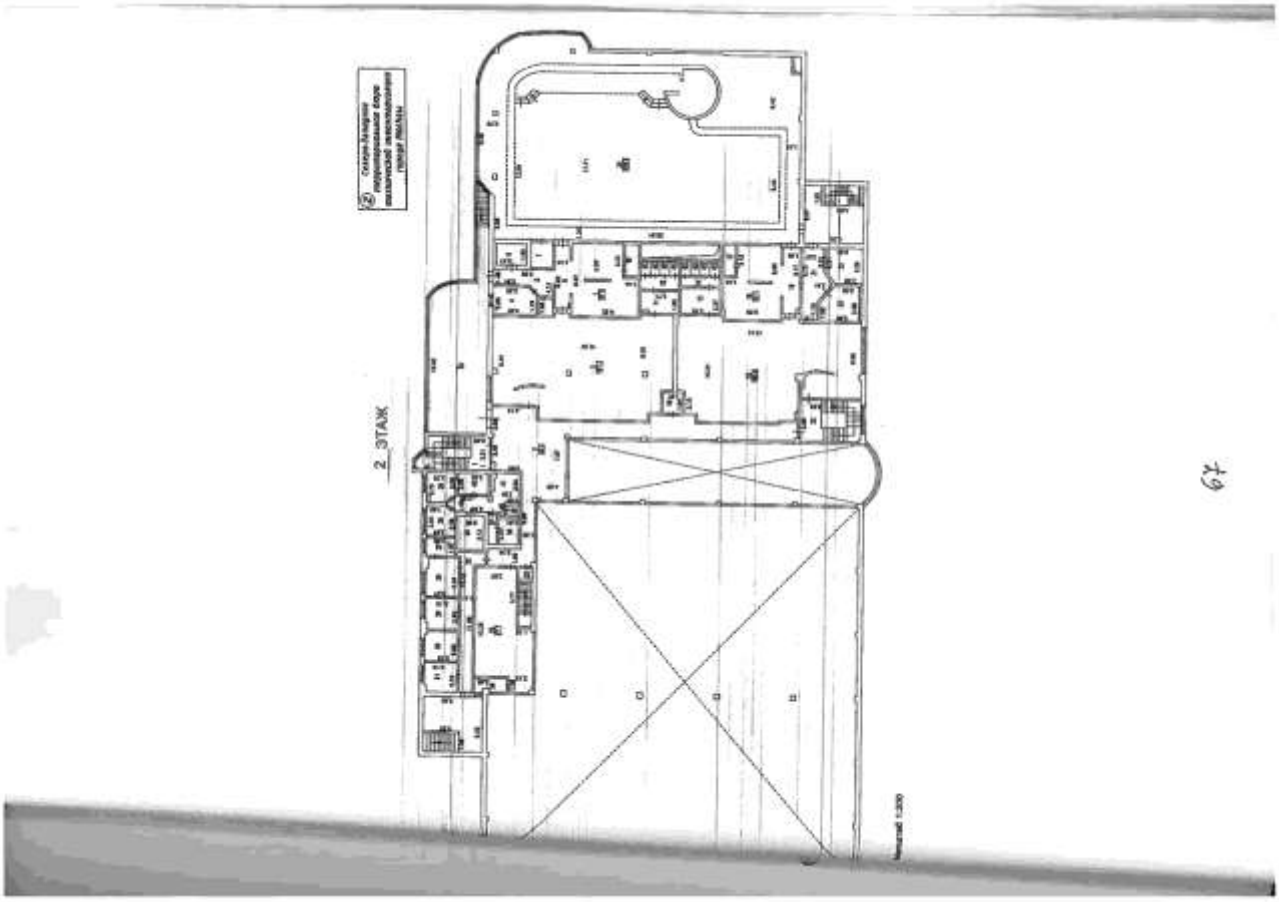
Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Руководитель группы Северо-Западного ТБТИ Мехарбанова В. С.

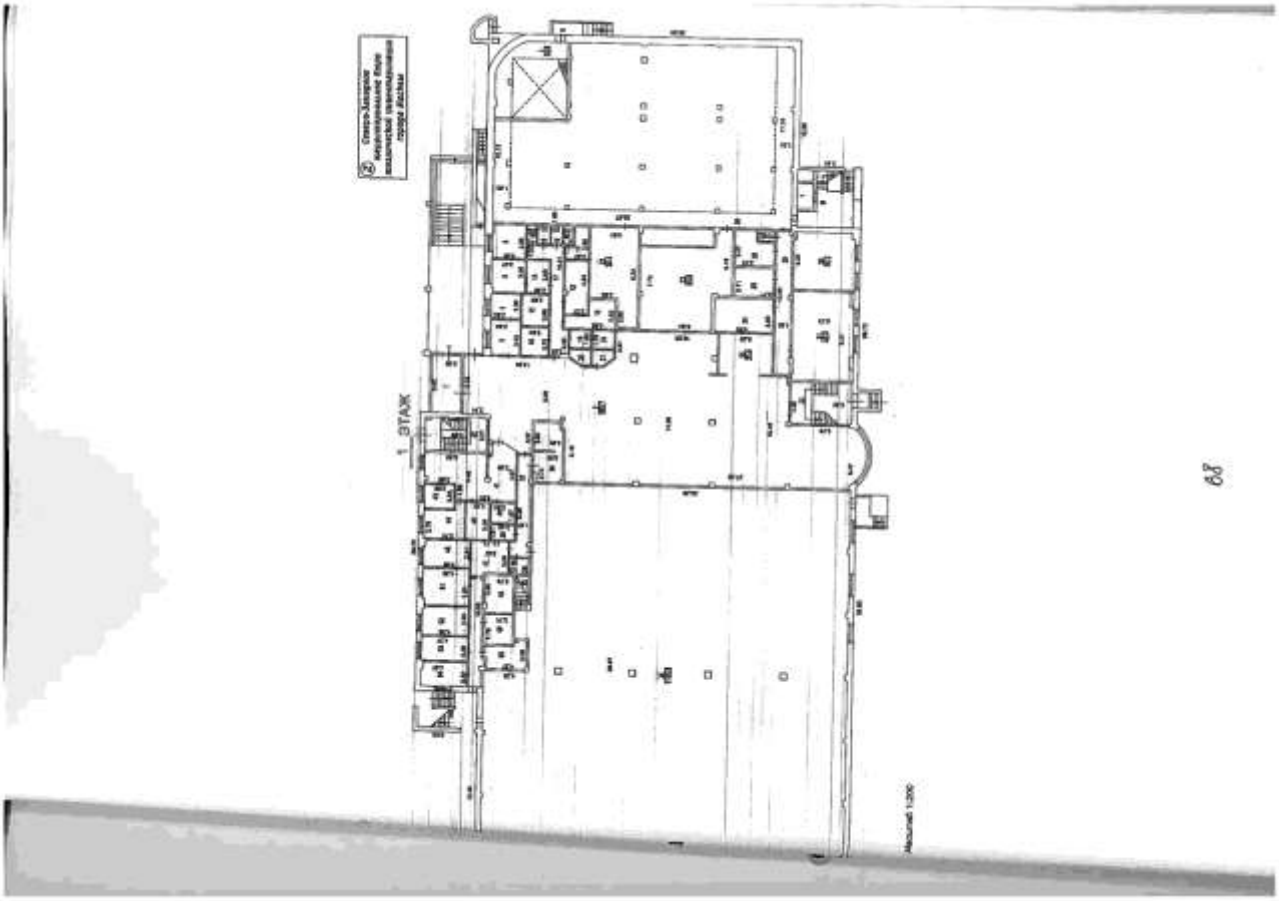
65

3 ЭТАЖ

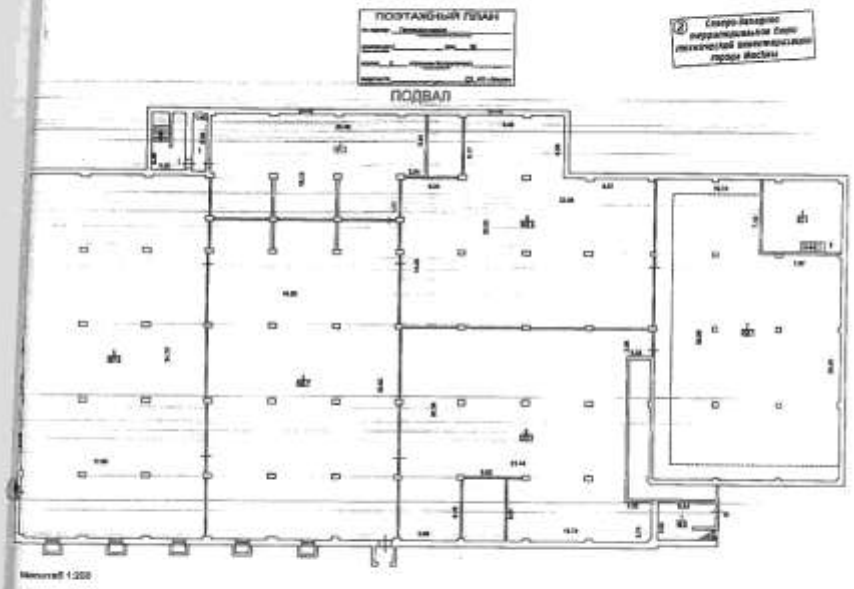
66



49



50



Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	20.02.07	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			4165/13		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северо-западный		Квартал № 4165	
Наименование (ул.,пл.,пер, просп.,туп.,бульв. и т.п.)		Пятницкое шоссе			
Дом	29	Корпус	5	Строение	-
Помещ.№	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	0	на	2001	Год постройки	2001
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное				
Высота потолков	hп=2,25 hтех=1,97 h1эт=2,25 h1эт=3,00 h1эт=3,28 h2эт=2,73 h3эт=3,62				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 13.03.2002г. № 8002190.

Бюро технической инвентаризации Северо-Западное ТБТИ

Начальник ТБТИ Литвинова С.Н.

"20" февраля 2007 г.

Зам. начальника СЗ ТБТИ Гусева Т.В.

Исполнитель Шыкова М.Ю. 2007.3.000211

Примечание. При заполнении документа исправлений и подчисток не допускается

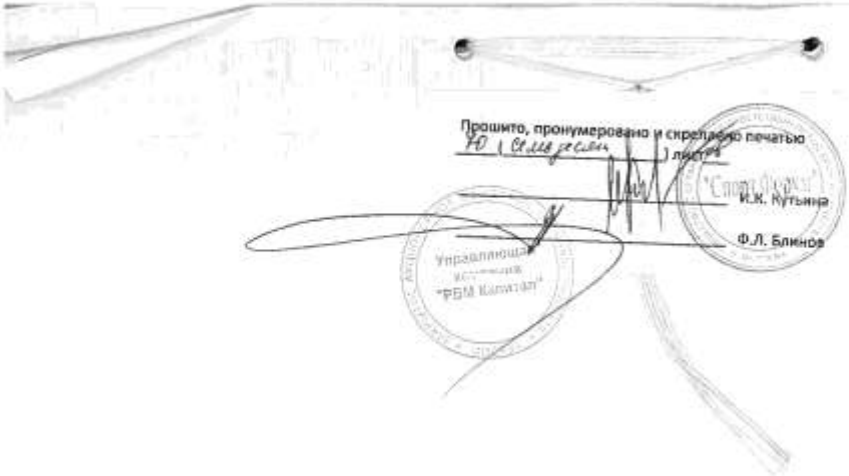
Руководитель группы Северо-Западного ТБТИ Михайлова В.С.

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель Ф.Л. Бжихов

Арендатор И.К. Кутьина

70



ЗАО "УК "РБМ Капитал" ДУ ЗПИФ недвижимости "РБМ Оленчика" наименование №1"

№	Должность	Ф.И.О.	Подпись
1	Менеджер договора		
2	Руководитель направления		
3	Финансовый директор		
4	Главный бухгалтер/бухгалтер		
5	Юридический контроль		
6	Контролер		

RWM capital

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инвестиций»
Луценко Р. С.

СПРАВКА

г. Москва

По состоянию на 01 сентября 2017 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.

Финансовый директор
ЗАО УК «РВМ Капитал» /Володарский А.В./

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО Управляющая компания "РВМ Капитал" МОСКВА

Исп.Поликарпова Н.Д.
Доб.445

ЗАО УК «РВМ Капитал»,
ул. Земляной Вал, д. 9, Москва, Россия, 105064,
телефон +7 495 660 7030,факс: +7 495 660 7032,
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwmcapital.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

КОПИЯ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

15 марта 2010 г.

Настоящая выписка дана по заявлению

Фомина Николая Петровича

Саморегулируемая организация

Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка»

г. Москва, ул. Щепкина, д. 25/20

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
«15» марта 2010 г. за № *0010*

Руководитель (заместитель руководителя) Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии — *Г.Ю. Елизарова*

М.П.

15 марта 2010 г.

АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«КАДАСТР-ОЦЕНКА»
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ИНН/КПП 7702372098/770901001
ОГРН 1097799045520
109004, Москва, Тетеринский пер., 16
Тел. (495) 989-23-59; (495) 915-06-76
E-mail: office@kadastr-ocenkanp.ru
npkadastr-ocenka@mail.ru

Членам Ассоциации оценщиков
«Кадастр-оценка»

№ 01-1438/16 от «19» декабря 2016 г.
Об изменении реквизитов НП «Кадастр-оценка»

УВЕДОМЛЕНИЕ

Уведомляем Вас о том, что СРО «Кадастр-оценка» изменила свое наименование и адрес местонахождения (юридический адрес).

Полное наименование на русском языке - **Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка».**

Сокращенное наименование на русском языке – **Ассоциация «Кадастр-оценка»**.

Юридический адрес: **109004, г. Москва, Тетеринский переулок, д. 16, пом. 5**

Также информируем Вас о том, что смена наименования **не влечет недействительности** Свидетельств о членстве и выписок из реестра оценщиков и иных документов, выданных Партнерством.

Директор
Ассоциации «Кадастр-оценка» А.Р. Филимошин

Исп. Лунякина Т.Ю.
8(495) 989-23-59;
8(495) 915-06-76

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 170005 - 035 - 000237
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

Страхователь: Зверева Елена Александровна
Адрес: 141067, Московская обл., г. Королев, мкр. Болшево, ул. Комитетский Лес, д. 18, корпус 1, кв. 255
Паспорт РФ 46 16 159707
Выдан (когда, кем): выдан 01.04.2016 г. ТП №3 ОУФМС России по Московской обл. по городскому округу Королев.

Настоящий Полис заключен на основании *«Правил страхования ответственности оценщиков»*, утвержденных Приказом ОАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 367 от 04 сентября 2014 г.

Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 608619
Дата выдачи: 03.07.2010 г.
Выдан (кем): Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова

Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору проведения оценки и (или) третьи лица, которым нанесен ущерб при осуществлении страхователем оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
30 000 000,00	15 200,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования имущественных интересов оценщиков при наступлении по закону обязанности возместить ущерб, причиненный заказчику и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности.

Настоящий Полис действует с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
С условиями страхования ознакомлен и согласен. _____/Е.А.Зверева/	Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна Доверенность № 02-15/500/17-с от 26.11.2017 г. Телефон: 737-03-30, доб. 108 _____/О.А. Аракелова/ М.П. *Полис оформил: Юлов А.*

Дата выдачи полиса: 05.12.2017 г.

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 170005-035-000243
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ООО «Центр оценки инвестиций»
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019
ИНН 5054011713
р/с 40702810400500000184 в АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО)
Адрес банка: М.О., г. Королев, микрорайон Болшево, ул. Пушкинская, д.13
к/с 30101810345250000266
БИК 044583266, ОКПО 73058527

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
100 000 000,00	40 500,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора ***N 170005-035-000243 от 05 декабря 2017 г.*** обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор ***N 170005-035-000243 от 05 декабря 2017 г.*** обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»	**ООО «Центр оценки инвестиций»**
Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков	Генеральный директор
_____/**Г.Р.Юрьева**/	_____/Р.С.Лущенко/
М.П.	М.П.

Полис оформил: Юлова Д.В.
Дата выдачи полиса: 06.12.2017 г.

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью

157 (Сто пятьдесят семь) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»
Луценко Р.С.