

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-СО-0477/18-4 ОТ 11.09.2020 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМИ СТАНДАРТАМИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 5 674,7 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. МАЛАЯ ДМИТРОВКА, Д. 10, В ЦЕЛЯХ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ "МОНОЛИТ"

Заказчик:

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

+7 (495) 739-39-77 | info@neoconsult.ru
119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
www.neoconsult.ru

WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF HLB THE GLOBAL ADVISORY AND ACCOUNTING NETWORK

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 4

1.1. Основные факты и выводы 4

1.2. Задание на оценку 5

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике 6

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности 8

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 9

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12

3.1. Местоположение объекта оценки 14

3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 18

3.3. Классификация недвижимого имущества 27

3.4. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы 27

3.5. Описание процесса осмотра объекта оценки 29

3.6. Результаты анализа ликвидности имущества 30

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 31

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 33

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе 33

5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам II кв. 2020 г. 35

5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки 37

5.4. Прогнозы развития рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, влияние коронавируса на рынок коммерческой недвижимости 39

5.5. Анализ рынка нежилых особняков г. Москвы по состоянию на 2020 г. 42

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 48

6.1. Основные положения и терминология 48

6.2. Классификация основных средств 50

6.3. Методология определения срока полезной службы имущества 52

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств 53

6.5. Этапы проведения оценки 55

6.6. Характеристика подходов к оценке 56

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки 61

РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 63

7.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки, проводимого в рамках выбранного метода 63

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 74

8.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки, проводимого в рамках выбранного метода 74

8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода 74

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 92

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов 92

9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки 93
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ 95
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ 96
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
ПРИЛОЖЕНИЕ 7. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки	Нежилые помещения общей площадью 5 674,7 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	1. Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 3 918,2 кв. м, кадастровый №77:01:0001097:1625. Выписка из ЕГРН №77/100/087/2018-929 от 22.06.2018 г. 2. Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 618,7 кв. м, кадастровый №77:01:0001097:1623. Выписка из ЕГРН №77/100/087/2018-936 от 22.06.2018 г. 3. Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 1 137,8 кв. м, кадастровый №77:01:0001097:1624. Выписка из ЕГРН №77/100/087/2018-934 от 22.06.2018 г.
Основание для оказания услуг Исполнителем	Задание на оценку №5 от 04.09.2020 г. к договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-СО-0477/18 от 11.07.2018 г. между ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит" и АО "НЭО Центр"
Дата составления Отчета	11.09.2020 г.
Порядковый номер Отчета	№ОКНИП-СО-0477/18-5
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки (НДС не учитывается) по состоянию на дату оценки[1]	500 061 842 (Пятьсот миллионов шестьдесят одна тысяча восемьсот сорок два) руб. 30 коп.
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении затратного подхода (без учета НДС (20%)	Не применялся
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (без учета НДС (20%)	1 638 054 518 (Один миллиард шестьсот тридцать восемь миллионов пятьдесят четыре тысячи пятьсот восемнадцать) руб.
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС (20%)	1 507 710 974 (Один миллиард пятьсот семь миллионов семьсот десять тысяч девятьсот семьдесят четыре) руб.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (без учета НДС (20%)[2]	**1 572 882 746 (Один миллиард пятьсот семьдесят два миллиона восемьсот восемьдесят две тысячи семьсот сорок шесть) руб.**

Таблица 1.1. Распределение итоговой справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Объекты оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб. без учета НДС
1	Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 3 918,2 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001097:1625	77:01:0001097:1625	3 918,20	1 041 677 971
2	Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 1 137,8 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001097:1624	77:01:0001097:1624	1 137,80	318 588 680
3	Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 618,7 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001097:1623	77:01:0001097:1623	618,70	212 616 095
ИТОГО		**—**	**5 674,70**	**1 572 882 746**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

1.2. Задание на оценку

Объект оценки	Нежилые помещения общей площадью 5 674,7 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	1. Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 3 918,2 кв. м, кадастровый №77:01:0001097:1625. Выписка из ЕГРН №77/100/087/2018-929 от 22.06.2018 г. 2. Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 618,7 кв. м, кадастровый №77:01:0001097:1623. Выписка из ЕГРН №77/100/087/2018-936 от 22.06.2018 г. 3. Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 1 137,8 кв. м, кадастровый №77:01:0001097:1624. Выписка из ЕГРН №77/100/087/2018-934 от 22.06.2018 г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости в соответствии со ст. 37 Федерального закона "Об инвестиционных фондах" от 29 ноября 2001 г. №156-ФЗ и Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев"
Ограничения (обременения) указанных имущественных прав	Доверительное управление, аренда
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Монолит"
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости". Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки
Дата оценки	11.09.2020 г.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

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

	по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с данными, указанными в Отчете. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует
Дополнительные требования к заданию на оценку	Отсутствуют
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
Границы интервала, в которых может находиться справедливая стоимость	Определять не требуется
Срок проведения оценки	7 (семь) рабочих дней с момента осмотра Объекта оценки (в случае необходимости) и предоставления Заказчиком всей информации, необходимой для оказания услуг по настоящему Заданию на оценку

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г.), ИНН 7706793139, КПП 770601001
Почтовый адрес Исполнителя	119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
Место нахождения Исполнителя	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Член Некоммерческого партнерства "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (НП "СМАО") (место нахождения: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23 октября 2007 г.
Сведения об обязательном и добровольном страховании ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/00019/19 от 20.11.2019 г. Срок действия полиса: с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. Страховая сумма по всем страховым случаям: 1 000 100 000 (Один миллиард сто тысяч) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Оценщик	Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН 180401952057)
Контактная информация оценщика	+7 (495) 739-39-77, info@neoconsult.ru, t.solomennikova@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет"), местонахождение: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис обязательного страхования ответственности Оценщика при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/00014/20 от 27.05.2020 г. Страховая сумма: в период с 05.06.2020 г. по 04.06.2021 г. составляет 5 000 000 (Пять миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. № 235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса"; Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская

	государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I № 186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.; Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.; Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г.
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 008346-1 от 29.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости"
Стаж работы в оценочной деятельности	12 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Соломенниковой Т.А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков[3]. Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 12 лет
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах	Иные специалисты не привлекались
Заказчик	ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит" (ОГРН 1057749282810, дата присвоения ОГРН: 29 ноября 2005 г. ИНН/КПП 7722563196/770901001)
Место нахождения Заказчика	Местонахождение: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9. Почтовый адрес: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9

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

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

Оценщик,
Руководитель проектов,
Департамент оценки коммерческой недвижимости и инвестиционных проектов

Т. А. Соломенникова

Исполнительный директор
АО "НЭО Центр"

А. Е. Колганов

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

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

1. В расчетах использован курс иностранных валют, установленный Банком России на дату максимально близкую к дате проведения оценки 05.09.2020 г.: 75,1823 руб./долл. США.
2. В расчетах использовано значение котировки облигаций, установленное в результате торгов, определенное на дату максимально близкую к дате проведения оценки 04.09.2020 г.: 6,56%[5].
3. Исполнитель не проводил исследования на наличие вредных материалов на территории объекта оценки или около него, и для целей Отчета было сделано предположение, что подобные материалы не присутствуют на территории объекта оценки или около него. Однако если впоследствии будет установлено наличие на территории объекта оценки или на прилегающей к нему территории заражения почвы, просачивания вод или загрязнения, либо то, что объект оценки подвергался, подвергается или подвергнется заражению, то это может существенно повлиять на заключение Исполнителя, включая оценку.
4. Поскольку Исполнитель не обладает квалификацией, необходимой для анализа уровня загрязненности окружающей среды для объекта оценки, а также рисков и издержек, потенциально связанных с ним, при оценке объекта оценки Исполнитель исходил из публично доступной информации о данной местности и из допущения об отсутствии в почве земельного участка и у объекта оценки потенциально опасных, разрушающих или вредных веществ, влекущих риск утери ликвидности, риск потери возможности получения дохода от эксплуатации объекта оценки либо риск возникновения дополнительных расходов, связанных с устранением этих рисков.
5. Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)" при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды — удовлетворительное.
6. Исполнитель не проводил геологических, археологических и почвенных исследований объекта оценки. Исполнитель предположил, что объект оценки не содержит никаких присущих дефектов или источников загрязнения; что не существует никаких особенностей почвы, которые могут препятствовать использованию объекта оценки; что не существует вредных или опасных материалов, используемых в/на/под/около земельных участков, и никакие объекты, имеющие историческую ценность, не находятся на рассматриваемых земельных участках или под ними.
7. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий и иных факторов, которые могут возникнуть после даты проведения оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки, если таковые не должны были быть предвидены и учтены Исполнителем в процессе выполнения работ.
8. Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объекта оценки, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
9. В стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование.
10. Исполнитель не осуществлял экспертизу наличия и рабочего состояния инженерных сооружений и коммуникаций объекта оценки, а также любых связанных с ними установок, машин и оборудования. Основываясь на предоставленной Заказчиком информации, Исполнитель исходил из того, что система обеспечения предоставления коммунальных услуг,

[5] https://www.rusbonds.ru/

а вместе с ней средства управления и связанное с ней программное обеспечение находятся в рабочем состоянии и не имеют существенных дефектов.

11. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в настоящем Отчете, в рамках оказания услуг по договору на проведение оценки (далее — Договор), рассматривалась Исполнителем как достоверная.

12. Исполнитель использовал при проведении оценки документы, предоставленные Заказчиком, отличные от даты оценки. Предполагается, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик объекта оценки не произошло.

13. В рамках настоящего Отчета Исполнителем запрашивались копии информационных выписок из ЕГРН с датой выдачи максимально близкой к дате оценки. Исполнитель не проводил юридической экспертизы предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов. Справедливая стоимость объектов оценки определяла исходя из допущения, что от даты выдачи выписок из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость оцениваемых объектов.

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

15. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объекта оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в представленных Заказчиком документах, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

16. Определение справедливой стоимости проводится исходя из допущения, что данный актив не является частью действующего предприятия и может быть изъят из работы и продан сам по себе.

17. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У.

18. Требования к оценке и раскрытию информации, предусмотренные Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", не применяются в отношении операций по аренде, попадающих в сферу применения МСФО (IFRS) 16 "Аренда" (п. 6 (b) IFRS 13). Поскольку аренда земельных участков попадает под сферу применения стандарта IFRS 16 "Аренда", в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка не определялась.

19. Справедливая стоимость оцениваемых помещений определялась с учетом стоимости права аренды земельного участка, относящегося к ним.

20. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.

21. В рамках настоящего Отчета Исполнитель исходил из допущения, что в случае перехода прав на оцениваемое имущество от одного правообладателя к другому имущество будет реализовываться как единое здание в силу восприятия рынком аналогичной недвижимости

г. Москвы. В качестве объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода Исполнитель принимал отдельно стоящие здания (особняки) сопоставимые с объектом оценки по общей площади.

22. По состоянию на дату оценку на объект оценки заключен долгосрочный договор аренды. В связи с тем, что заключенный договор аренды, его условия, а также контрагенты по договору аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, Исполнитель не раскрывал данную информацию в отчете. Заказчиком предоставлена информация о величине операционного дохода (все доходы от объекта за исключением возмещения эксплуатационных расходов), получаемого от эксплуатации недвижимого имущества, входящего в состав ЗПИФ недвижимости "Монолит".

    Общая информация из Договора аренды приведена в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.7). Определение справедливой стоимости помещений производилось с учетом наличия договора аренды. По итогам анализа рынка недвижимости[6] Исполнитель пришел к выводу, что арендная ставка по договору аренды соответствуют рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом информации, предоставленной Заказчиком.

23. Некоторые данные (например, площадь, величина цены предложения, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и от приложенных к Отчету распечатанных документов (Приложение 4 "Информация об объектах-аналогах"). Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Исполнителем проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.

24. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

[6] См. раздел 5 Отчета.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Заданием на оценку №5 от 04.09.2020 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-СО-0477/18 от 11.07.2018 г. между ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит" и АО "НЭО Центр" объектом оценки являются:

- помещение, назначение: нежилое; общая площадь 3 918,2 кв. м, кадастровый №77:01:0001097:1625. Выписка из ЕГРН №77/100/087/2018-929 от 22.06.2018 г.;
- помещение, назначение: нежилое; общая площадь 618,7 кв. м, кадастровый №77:01:0001097:1623. Выписка из ЕГРН №77/100/087/2018-936 от 22.06.2018 г.;
- помещение, назначение: нежилое; общая площадь 1 137,8 кв. м, кадастровый №77:01:0001097:1624. Выписка из ЕГРН №77/100/087/2018-934 от 22.06.2018 г.

Оцениваемые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10, образуют собой нежилое здание особняка общей площадью 5 674,7 кв. м.

Общие сведения об оцениваемых помещениях представлены в табл. 3.1, сведения о земельном участке, на котором расположено здание — в табл. 3.2.

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемых помещениях

№ п/п	Объекты оценки	Тип объекта	Местоположение	Правоудостоверяющий документ	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Состав передаваемых прав	Ограничения/ обременения прав	Площадь, кв. м
1	Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 3 918,2 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001097:1625	Нежилые помещения	г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10	Выписка из ЕГРН №77/100/087/2018-929 от 22.06.2018 г.	77:01:0001097:1625	621 040 000,00	7 561 842,30	Общая долевая собственность	Доверительное управление, аренда	3 918,20
2	Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 1 137,8 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001097:1624	Нежилые помещения	г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10	Выписка из ЕГРН №77/100/087/2018-934 от 22.06.2018 г.	77:01:0001097:1624	189 940 000,00	319 025 000,00	Общая долевая собственность	Доверительное управление, аренда	1 137,80
3	Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 618,7 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001097:1623	Нежилые помещения	г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10	Выписка из ЕГРН №77/100/087/2018-936 от 22.06.2018 г.	77:01:0001097:1623	126 760 000,00	173 475 000,00	Общая долевая собственность	Доверительное управление, аренда	618,70
Итого						**937 740 000,00**	**500 061 842,30**			**5 674,70**

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

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

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Местоположение объекта недвижимости	г. Москва, ул. Малая Дмитровка, вл. 10
Площадь земельного участка, кв. м	1 647,00
Общее описание объекта	Земельный участок близкой к прямоугольной формы, предназначенный для эксплуатации здания под административные цели
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "Монолит"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право долгосрочной аренды
Правоустанавливающий документ	Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-01-027899 от 15.12.2004 г.; Дополнительное соглашение от 29.12.2006 г. к договору аренды земельного участка №М-01-027899 от 15.12.2004 г.; Дополнительное соглашение от 28.09.2010 г. к договору аренды земельного участка №М-01-027899 от 15.12.2004 г.
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Эксплуатации здания под административные цели
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Кадастровый номер земельного участка	77:01:01097:028
Кадастровая стоимость, руб.	194 542 141,23
Кадастровая стоимость, руб./сот	11 811 909,00
Величина земельного налога за пользование земельным участком, руб./год (1,5% от кадастровой стоимости)	2 918 132[7]
Наличие объектов капитального строительства	Нежилое здание

Источник: данные правоудостоверяющих документов

3.1. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен в Тверском районе Центрального административного округа по адресу: г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10.

Краткая характеристика Центрального административного округа[8]

Центральный административный округ является одним из 12 округов, на которые разделена Москва. Территория ЦАО составляет 66,18 кв. км, население — 783 886 человек (по состоянию на 2020 г.). Всего ЦАО состоит из 10 районов Москвы: Арбат, Басманный, Замоскворечье, Красносельский, Мещанский, Пресненский, Таганский, Тверской, Хамовники, Якиманка.

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

[7] 2 918 132 = 194 542 141,23 x 1,5%,

где 1,5% — налоговая ставка, в процентах от кадастровой стоимости земельного участка, устанавливаемая в соответствии с Законом города Москвы "О земельном налоге" №74 от 24 ноября 2004 года (в редакции, действующей на дату оценки) (http://docs.cntd.ru/document/3656284)

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

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

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

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

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

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

Краткая характеристика Тверского района[9]

Тверской район входит в состав 10 районов Центрального административного округа г. Москвы. Район занимает территорию в 727 га и насчитывает 179 улиц и 19 станций. Численность проживающего здесь населения составляет 77 947 чел. (по состоянию на 2020 г.). Управление районом осуществляют управа Тверского района и прочие районные органы власти.

Район получил свое название от главной Московской магистрали — Тверской улицы. Сегодня это один из самых перспективных сегментов столичного мегаполиса. История московского центра и его традиции неотделимы от истории этого района.

Уровень развития инфраструктуры Тверского района соответствует статусу главного района Москвы. Здесь особенно сильно наблюдается явление, так называемой "суточной миграции", когда дневное "население" района в 7–8 раз превышает постоянное. Поблизости от Тверской улицы с трудом можно найти тихие переулки: сказывается высокая концентрация офисов. Поэтому инфраструктура района призвана удовлетворять потребности и желания не только жителей, но и гостей района. Цены на продукты питания здесь значительно выше, чем в других районах Москвы.

На территории Тверского района располагаются детские сады, средние общеобразовательные школы, центры образования.

Также для жителей района работают городская клиническая больница №59, городская поликлиника №20, детская городская поликлиника при больнице им. Филатова, детская городская поликлиника №32.

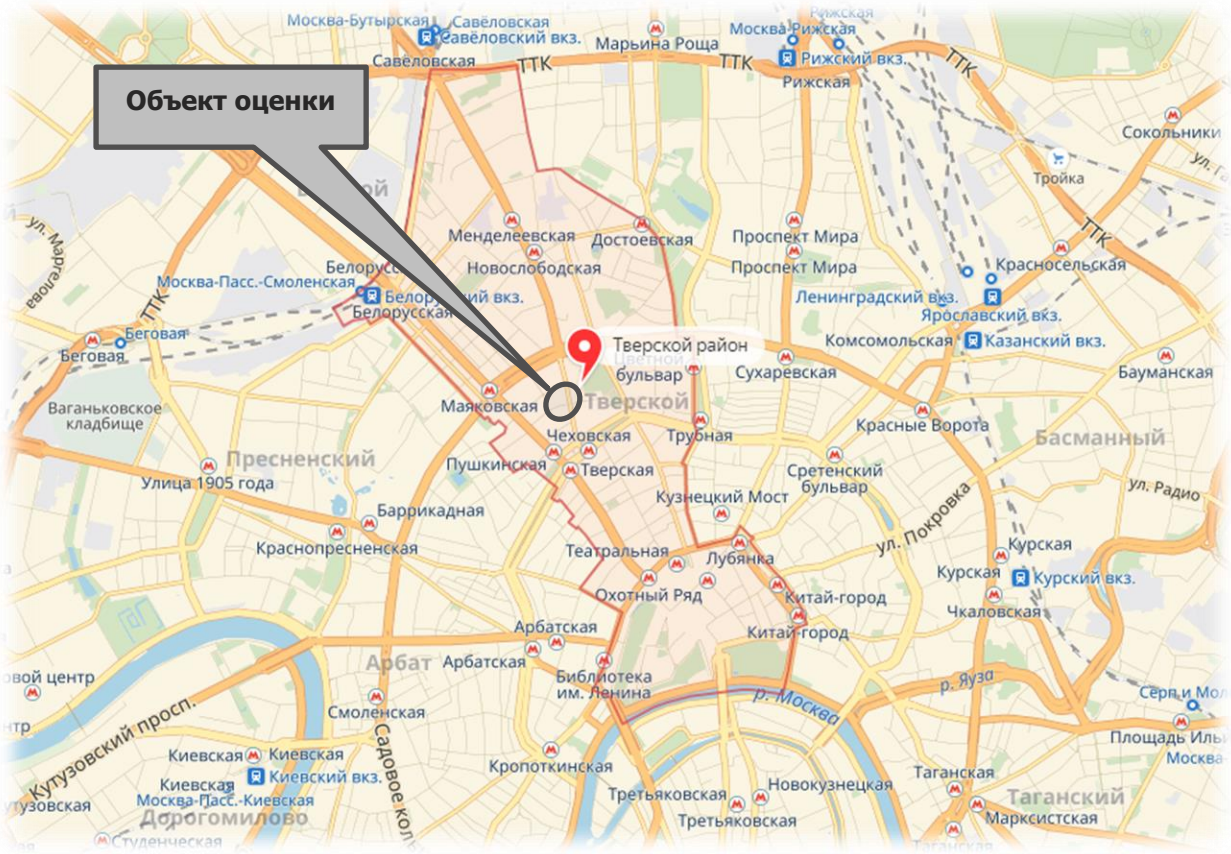
Среди огромного числа достопримечательностей, которые располагаются в районе, наиболее известны: Большой театр, Красная площадь, ГУМ, театр "Россия", Московский Кремль, храм

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

Николая Чудотворца у Тверской заставы, памятник Кириллу и Мефодию, храм Василия Блаженного, Парк "Зарядье".

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

Рисунок 3.1. Карта Тверского района



Источник: https://maps.yandex.ru/

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

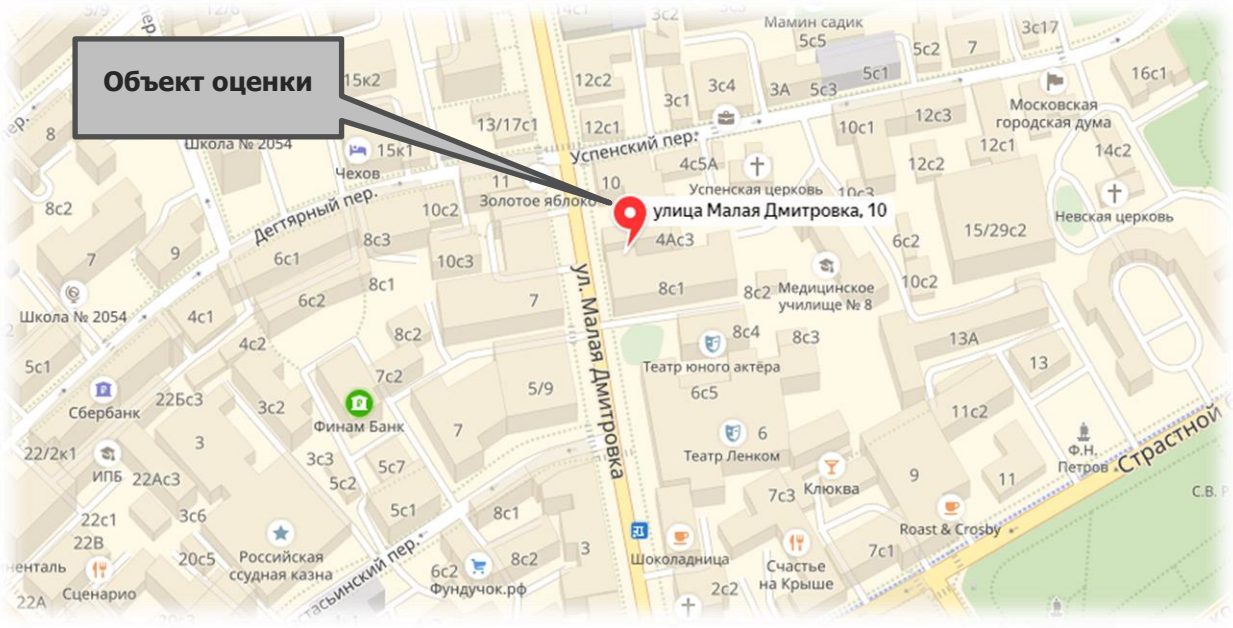
Таблица 3.3. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10
	ЦАО, Тверской район
	м. "Пушкинская"
Градостроительная зона и соответствие зонированию	Участок расположен в зоне смешанной (общественно-жилой и деловой) застройки. Плотность застройки высокая
Типичное использование окружающей недвижимости	Административные здания, деловые центры, жилая застройка, торговые площади
Форма участка, рельеф	Форма участка правильная, рельеф участка спокойный
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями
Транспортная доступность	Хорошая: поблизости расположены 3 станции метрополитена: "Пушкинская", "Чеховская" и "Тверская". Основными транспортными магистралями являются улицы: Малая Дмитровка, Тверская
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов — на уровне высоких показателей по г. Москве. Уровень шума допустимый
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры: для жителей в районе работают 17 детских дошкольных учреждений, 13 общеобразовательных школ, 3 гимназии, 4 медицинских учреждений

Наименование	Характеристика
Социальная репутация	Район отличается высоким уровнем спроса на коммерческую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары, на прилегающей территории расположена наземная автомобильная парковка

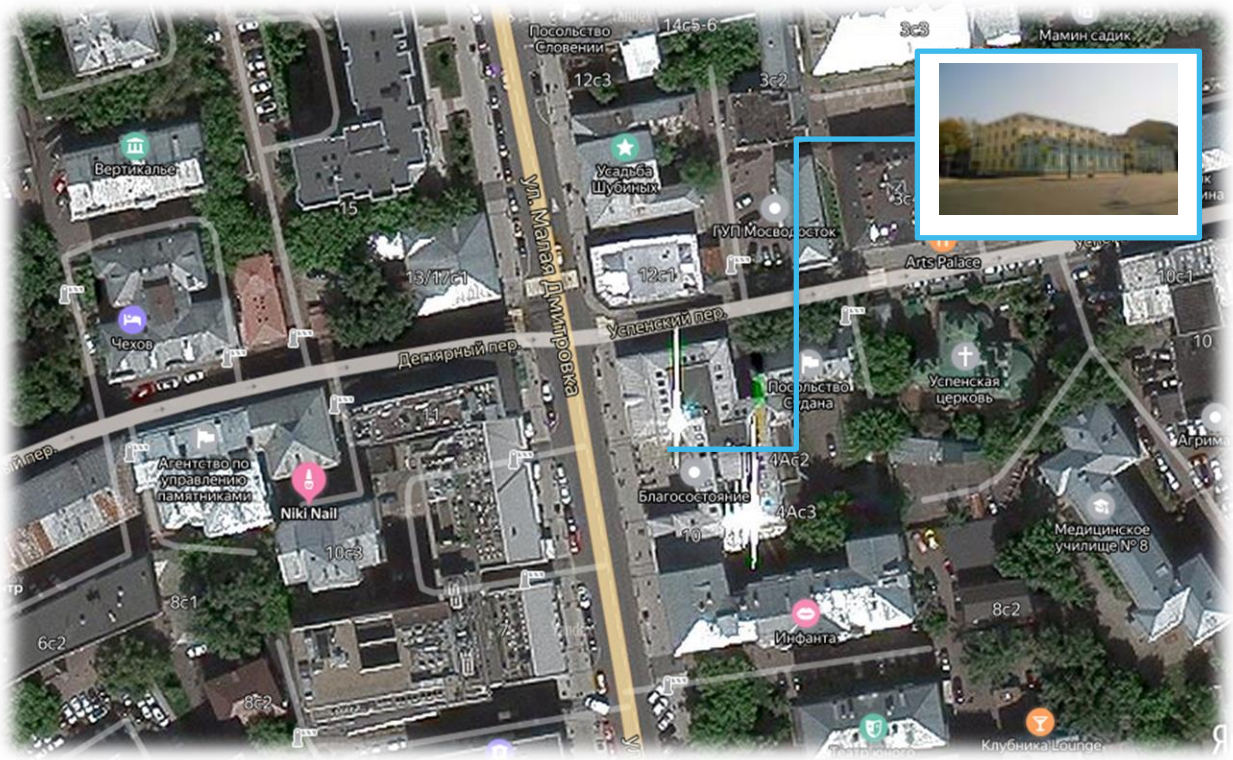
Источник: данные Заказчика и исследование АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.2. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: https://maps.yandex.ru/

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



Источник: https://maps.yandex.ru/

Локальное местоположение

Объект оценки расположен в Центральном административном округе г. Москвы, в Тверском районе Оцениваемые объекты расположены на 1 линии домов ул. Малая Дмитровка, с которой осуществляется подъезд. Местоположение объекта оценки характеризуется высоким пешеходным и автомобильным трафиком.

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

Выводы из анализа характеристик объектов оценки

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

Основные преимущества объектов оценки

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

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

3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

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

- копию выписки из ЕГРН №77/100/087/2018-929 от 22.06.2018 г.;
- копию выписки из ЕГРН №77/100/087/2018-934 от 22.06.2018 г.;
- копию выписки из ЕГРН №77/100/087/2018-936 от 22.06.2018 г.;
- копию договора аренды помещений здания от 01.06.2018 г.;
- копию дополнительного соглашения №1 к Договору аренды от 01 июня 2018 года;
- копию дополнительного соглашения №2 к Договору аренды от 28 февраля 2020 года;
- справку №б/н от 11.09.2020 г. о величине операционного дохода, получаемого от эксплуатации недвижимого имущества;
- справку №б/н от 11.09.2020 г. о балансовой стоимости имущества;
- справку №б/н от 11.09.2020 г. о наличии (отсутствии) обременений;
- копию выписки из технического паспорта на здание от 10.11.2006 г.;
- копию экспликации и поэтажных планов;
- копию договора энергоснабжения №80453564 от 19.12.2016 г.;
- копию дополнительного соглашения к договору энергоснабжения от 19.12.2016 г. №80453564 от 04.04.2018 г.;
- копию договора теплоснабжения №01.085204 ТЭ от 25.08.2016 г.;
- копию договора на услуги по технической эксплуатации коллектора №2652-А от 01.02.2017 г.;
- копию дополнительного соглашения к договору от 01.02.2017 г. №2652-А на услуги по технической эксплуатации коллектора от 26.01.2018 г.;
- копию договора №2009379 холодного водоснабжения и водоотведения от 12.07.2016 г.;

- копию договора аренды земельного участка №М-01-027899 от 15.12.2004 г.;
- копию дополнительного соглашения от 29.12.2006 г. к договору аренды земельного участка №М-01-027899 от 15.12.2004 г.;
- копию дополнительного соглашения от 28.09.2010 г. к договору аренды земельного участка №М-01-027899 от 15.12.2004 г.

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

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

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

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

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на оцениваемые помещения зарегистрировано право общей долевой собственности. Субъектом права являются владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Монолит", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. На земельный участок, зарегистрировано право аренды владельцы инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Монолит" под управлением ЗАО УК "РВМ Капитал".

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

Таблица 3.4. Анализ обременений (ограничений) на объект оценки

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

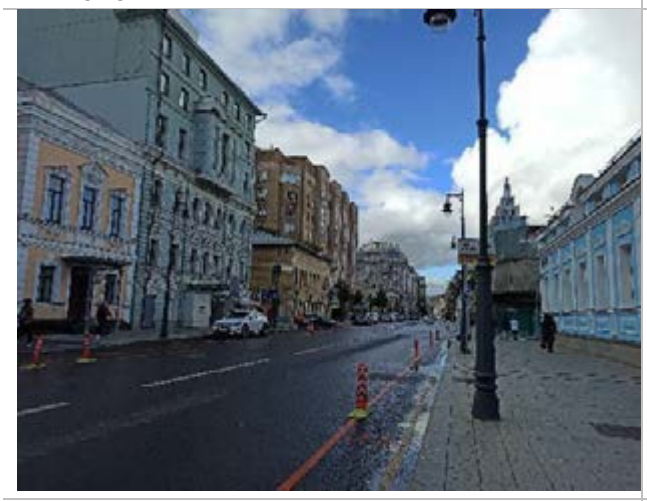
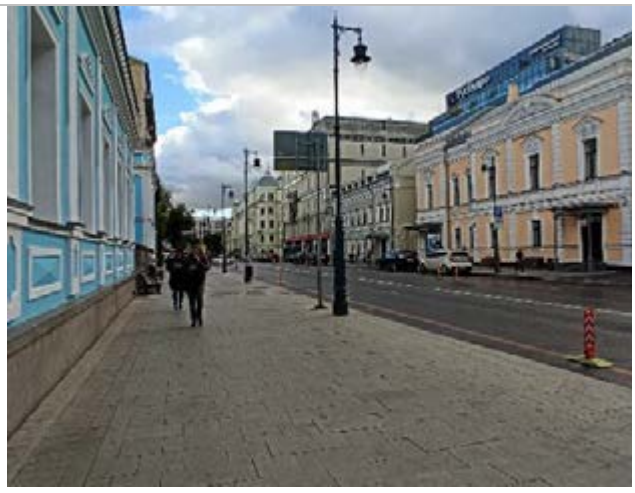
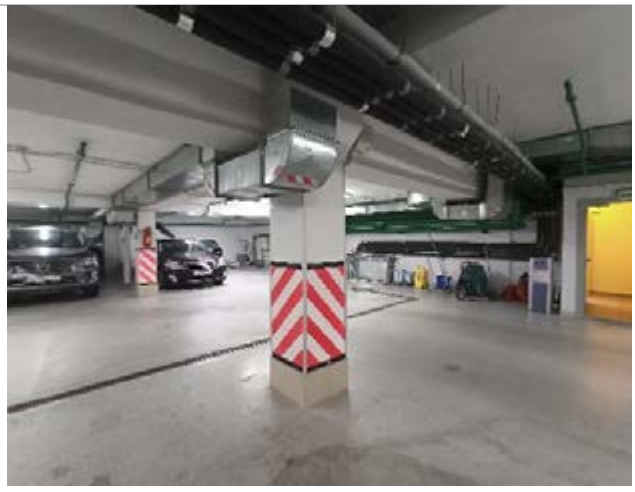
Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что здание, в котором расположены оцениваемые помещения,

объект оценки находится в хорошем техническом состоянии, в оцениваемых помещениях выполнена стандартная офисная отделка. Здание, в котором расположены оцениваемые помещения, введено в эксплуатацию в 1996 году.

Сведения о физических свойствах и технических характеристиках объекта оценки (Таблица 3.6), а также фотографии фасада здания и оцениваемых помещений (Таблица 3.5) приведены в таблицах ниже.

Таблица 3.5. Состояние оцениваемых помещений

	
Фотография 3.1. Внешний вид здания	**Фотография 3.2. Внешний вид здания**
	
Фотография 3.3. Вид подъездных путей к зданию, в котором расположены оцениваемые помещения	**Фотография 3.4. Вид подъездных путей к зданию, в котором расположены оцениваемые помещения**
	
Фотография 3.5. Внутреннее состояние помещений подземного паркинга, входящих в состав объекта оценки	**Фотография 3.6. Внутреннее состояние помещений подземного паркинга, входящих в состав объекта оценки**



Фотография 3.7. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 3.8. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



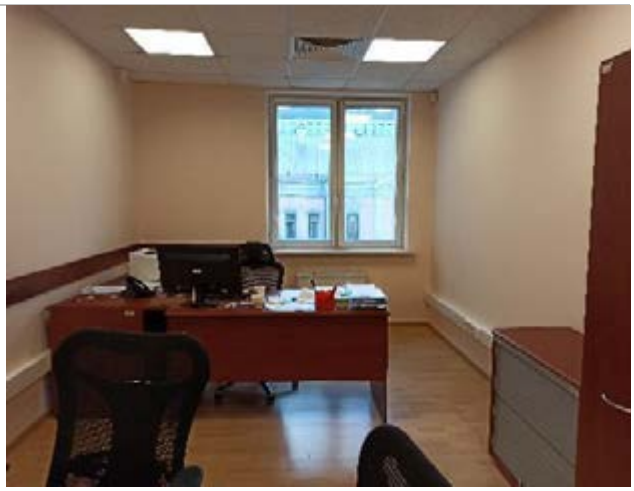
Фотография 3.9. Внутреннее состояние помещений 2 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 3.10. Внутреннее состояние помещений 2 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 3.11. Внутреннее состояние помещений 3 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 3.12. Внутреннее состояние помещений 3 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 3.13. Внутреннее состояние помещений 4 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 3.14. Внутреннее состояние помещений 4 этажа, входящих в состав объекта оценки

Источник: данные визуального осмотра

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

Допущение. В соответствии с выписками из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости у оцениваемых помещений существуют ограничения (обременения) права: аренда. По состоянию на дату оценки помещения объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Определение справедливой стоимости помещений производилось с учетом наличия договора аренды. Общая информация из Договора аренды приведена в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.7). По итогам анализа рынка недвижимости[10] Исполнитель пришел к выводу, что арендная ставка по договору аренды соответствуют рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом информации, предоставленной Заказчиком.

Таблица 3.6. Описание физических свойств оцениваемых помещений

Наименование	Характеристика
Общая характеристика здания, в котором расположены оцениваемые помещения	
Объект недвижимости	Нежилое здание
Назначение объекта	Здание (особняк)
Текущее использование здания	Здание офисного назначения (особняк)
Год постройки	1996
Срок полезной службы, лет	85[11]
Год проведения капитального ремонта	н/д
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Площадь, кв. м	5 674,70
Площадь застройки, кв. м	1 333,0
Этажность	4 наземных и 1 подземный этаж
Наличие витринного остекления	Отсутствует
Наличие (отсутствие) подземного паркинга в здании, в котором расположен объект оценки	Имеется

[10] См. раздел 5 Отчета.

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

Наименование	Характеристика
Конструктивные характеристики здания	
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные
Фундамент	Железобетонный
Материал перекрытия	Железобетонный
Общее техническое состояние	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии
Объемно-планировочные решения оцениваемых помещений	
Планировка этажа	Смешанная (свободная, коридорно-кабинетная)
Внутренняя отделка	Стандартный ремонт[12]
Наличие (отсутствие) организованной парковки	Организованная парковка (подземная парковка)
Внутреннее инженерное оборудование здания, в котором расположены оцениваемые помещения	
Отопление	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Электроосвещение	+
Система пожарной сигнализации	+
Телефон	+
Телевидение	+
Охрана здания и прилегающей территории	+

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

План этажей объектов оценки приведен на рис. 3.4–3.8.

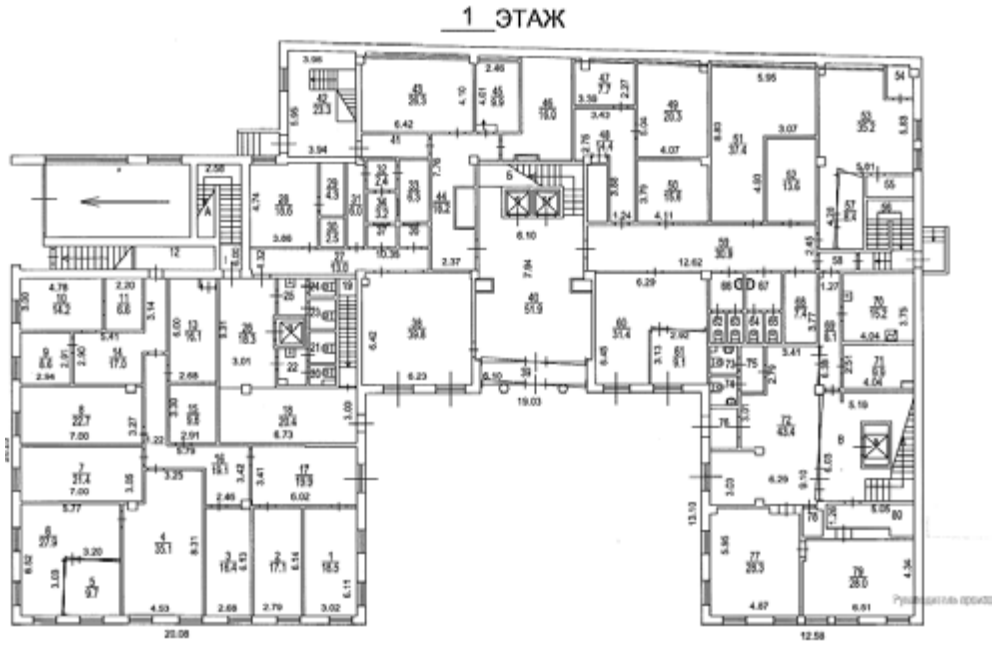
Рисунок 3.4. План подвала



Источник: информация, предоставленная Заказчиком

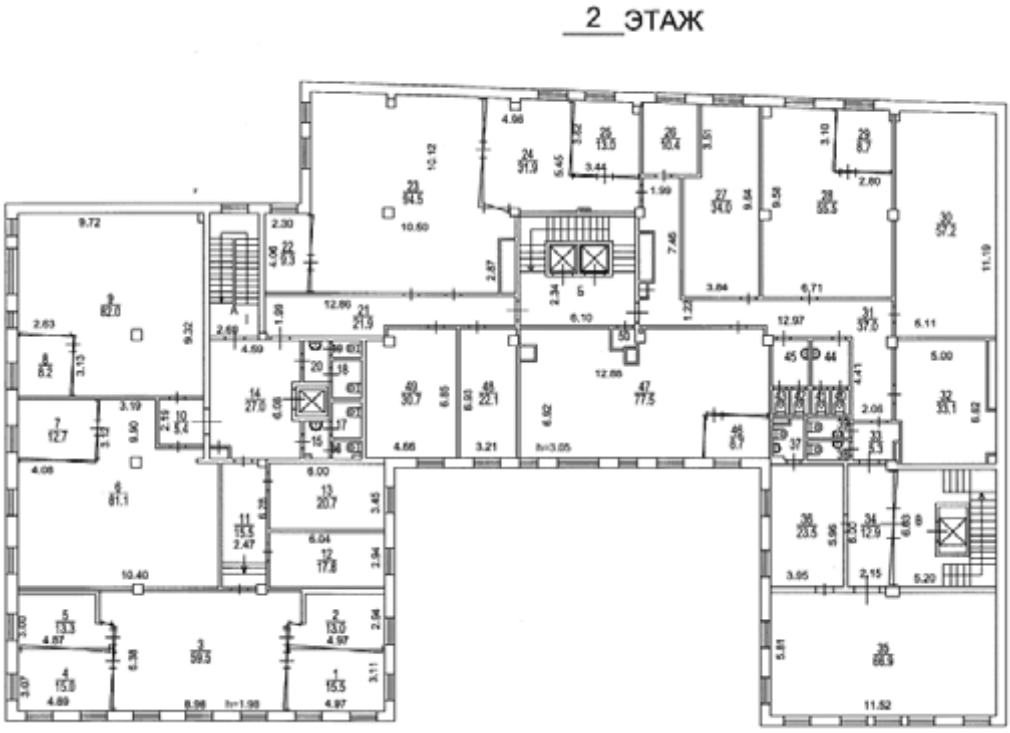
[12] Согласно произведенному осмотру, анализу объекта оценки и информации Заказчика.

Рисунок 3.5. План 1 этажа



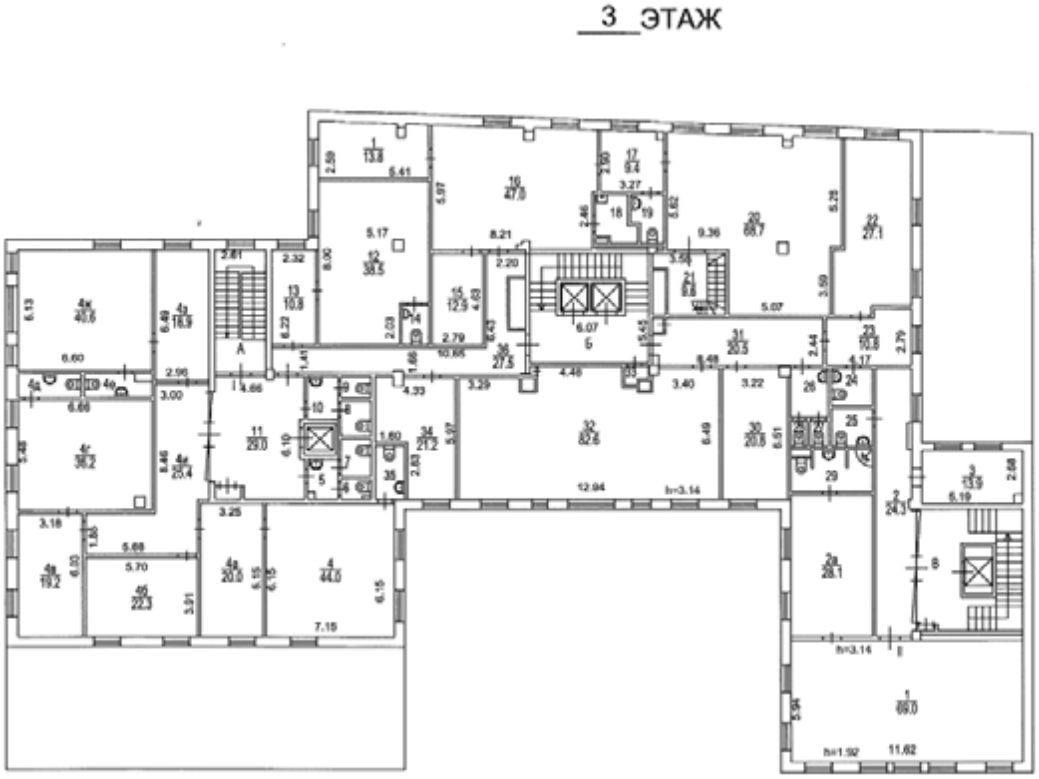
Источник: информация, предоставленная Заказчиком

Рисунок 3.6. План 2 этажа



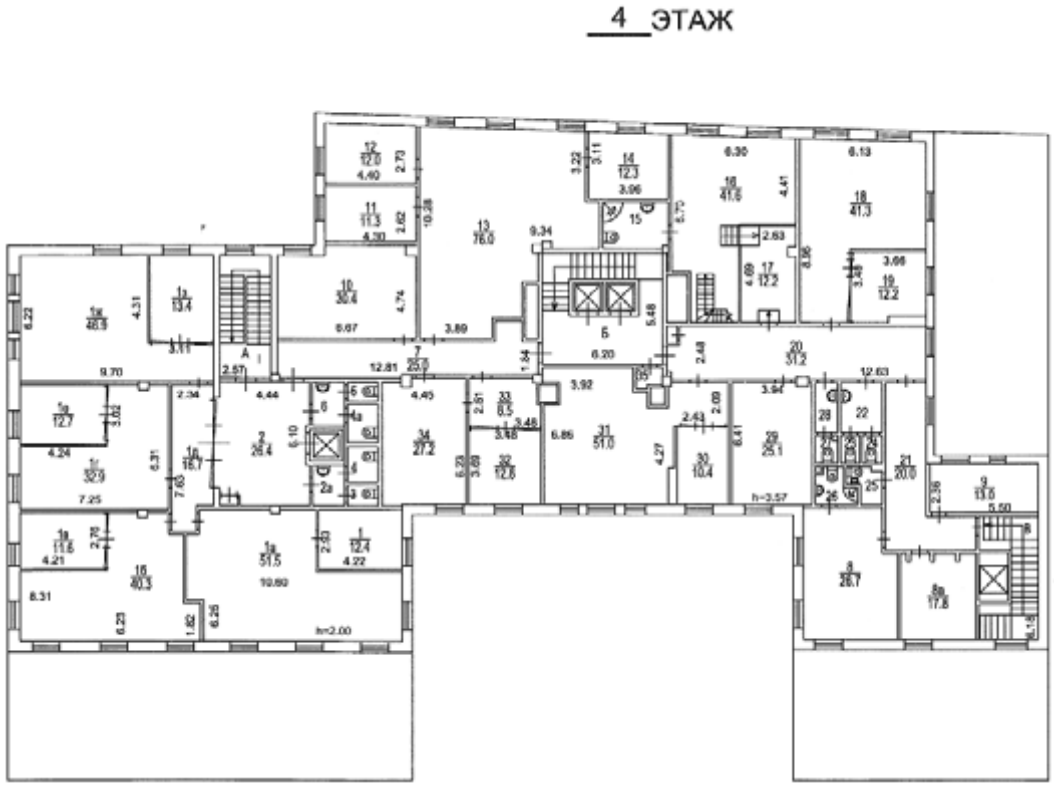
Источник: информация, предоставленная Заказчиком

Рисунок 3.7. План 3 этажа



Источник: информация, предоставленная Заказчиком

Рисунок 3.8. План 4 этажа



Источник: информация, предоставленная Заказчиком

Инженерное обеспечение

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

Заказчиком предоставлены следующие копии документов о подключении к инженерным коммуникациям:

- копию договора энергоснабжения №80453564 от 19.12.2016 г.;
- копию дополнительного соглашения к договору энергоснабжения от 19.12.2016 г. №80453564 от 04.04.2018 г.;
- копию договора теплоснабжения №01.085204 ТЭ от 25.08.2016 г.;
- копию договора на услуги по технической эксплуатации коллектора №2652-А от 01.02.2017 г.;
- копию дополнительного соглашения к договору от 01.02.2017 г. №2652-А на услуги по технической эксплуатации коллектора от 26.01.2018 г.;
- копию договора холодного водоснабжения и водоотведения №2009379 от 12.07.2016 г.

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

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

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

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

Информация о прошлых, ожидаемых доходах и расходах

Общая арендопригодная площадь оцениваемых помещений офисного здания составляет 5 674,70 кв. м. По состоянию на дату оценки все помещения здания сданы в аренду по долгосрочному договору. Реестр арендаторов со ставкой аренды приведен в таблице ниже.

Таблица 3.7. Реестр арендаторов оцениваемых помещений[13]

Основное назначение помещений	Дата подписания договора аренды	Дата окончания договора аренды	Площадь БТИ, кв. м	Арендная ставка за 1 кв. м/год без учета НДС (20%) с учетом операционных расходов	Операционные расходы за 1 кв. м в год	Арендная ставка за 1 кв. м/год без учета НДС (20%) и операционных расходов
Офис	01.03.2020	28.02.2021	5 674,70	28 767,69	3 886,52	24 881,17
	01.03.2021	28.02.2022	5 674,70	29 141,49	4 061,41	25 080,08
	01.03.2022	28.02.2023	5 674,70	30 467,42	4 244,18	26 223,24

Источник: данные Заказчика

Исполнителем был проведен анализ рынка аренды офисной недвижимости г. Москвы (см. Раздел 5), на основании которого Исполнитель пришел к выводу, что величина арендной ставки, согласно предоставленному реестру арендаторов, соответствуют рыночным данным.

Согласно рекомендациям АРБ[14] при расчете потока дохода от действующих договоров аренды в Отчете об оценке:

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

В данном разделе, в соответствие рекомендациями АРБ, Исполнитель производит анализ соответствия ставки аренды, предоставленной Заказчиком, рыночными данным арендных ставок.

[13] См. п. 22 Раздела 2 Отчета

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

Исполнителем была проанализирована величина арендной платы в соответствии с информацией, предоставленной Заказчиком.

По итогам анализа рынка[15] недвижимости Исполнитель пришел к выводу, что арендная ставка по договору аренды соответствует рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом наличия договора аренды.

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

3.3. Классификация недвижимого имущества

При классификации недвижимого имущества Исполнитель руководствовался методологическими положениями, изложенными в разделе 6.2 Отчета.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

При определении срока полезной службы Исполнитель руководствовался методологическими положениями, изложенными в разделе 6.3 Отчета. Как было указано, оценка срока полезной службы актива является предметом профессионального суждения, основанного на опыте работы организации с аналогичными активами.

[15] Анализ рынка приведен в разделе 5 Отчета.

Для повышения достоверности результата, его ясного и точного изложения, в целях недопущения введения Заказчика в заблуждение Исполнитель при определении сроков полезной службы анализируемых активов анализировал следующие информационные источники:

- Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";
- Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";
- справочник фирмы Marshal & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026).

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

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

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

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

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

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

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

$X_В$ — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

$Н_{ЕНАО}$ — нормативный срок использования, определенный в соответствии с Постановлением Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";

V_{MS}, $V_{окос}$, $V_{ЕНАО}$ — веса, присваиваемые соответствующим результатам.

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

Особенность земельных участков в том, что их потребительские свойства с течением времени не изменяются. В связи с этим, законодательством устанавливается, что земельные участки не подлежат амортизации.

"За некоторыми исключениями, такими, как карьеры и площадки, отводимые под участки под отходы, земельные участки имеют неограниченный срок полезного использования и, соответственно, не амортизируются" (п. 58 Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", утв. Приказом Минфина России от 25.11.2011 N 160н).

Таким образом, земельные участки не подлежат амортизации, поэтому они не относятся к амортизационным группам.

Определение срока полезной службы оцениваемого помещения представлено в таблице 3.8.

Таблица 3.8. Определение срока полезной службы оцениваемого помещения

Наименование объекта	Нежилые помещения в здании офисного назначения
Местоположение объекта	г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10
Площадь, кв. м	5 674,70
Год постройки/реконструкции	1996
Хронологический возраст	24
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	36
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	100
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	76
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	83
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	59
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	81
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	**57**

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.5. Описание процесса осмотра объекта оценки

Хорошее техническое состояние объекта оценки, оцениваемое имущество на дату оценки эксплуатируется и соответствует требованиям, предъявляемым к подобным объектам. К земельному участку, на котором расположены оцениваемые помещения, подведены все центральные коммуникации.

Таблица 3.9. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	09.09.2020г.
Представитель Исполнителя	Крестина Е. А.
Представитель Заказчика	Учаев И. И.
Текущее использование объекта оценки	Офисные помещения особняка
Примечание	В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика на предмет характеристик и состояния оцениваемых объектов. Акт осмотра объекта оценки представлен в Приложении 6 к Отчету, фотографии объекта оценки — в Приложении 7.
	Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также в ходе проведенного визуального осмотра.

Источник: данные визуального осмотра

3.6. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков[16] ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации[17] имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

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

Исходя из данных, опубликованных на портале Statrielt[18], средний срок экспозиции административных (офисных) помещений и зданий составляет порядка 4 – 13 мес.

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики объектов оценки, Исполнитель принял срок реализации равным 7 мес. Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке нежилых офисных зданий г. Москвы, спрос на аналогичные объекты и их востребованность, объект оценки является низколиквидным.

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

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

[18] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2229-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2020-goda

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости г. Москвы, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования оцениваемого объекта недвижимости, Исполнитель пришел к выводу о том, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка является его текущее использование, а именно — для эксплуатации здания под административные цели; наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых помещений является также их текущее использование

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

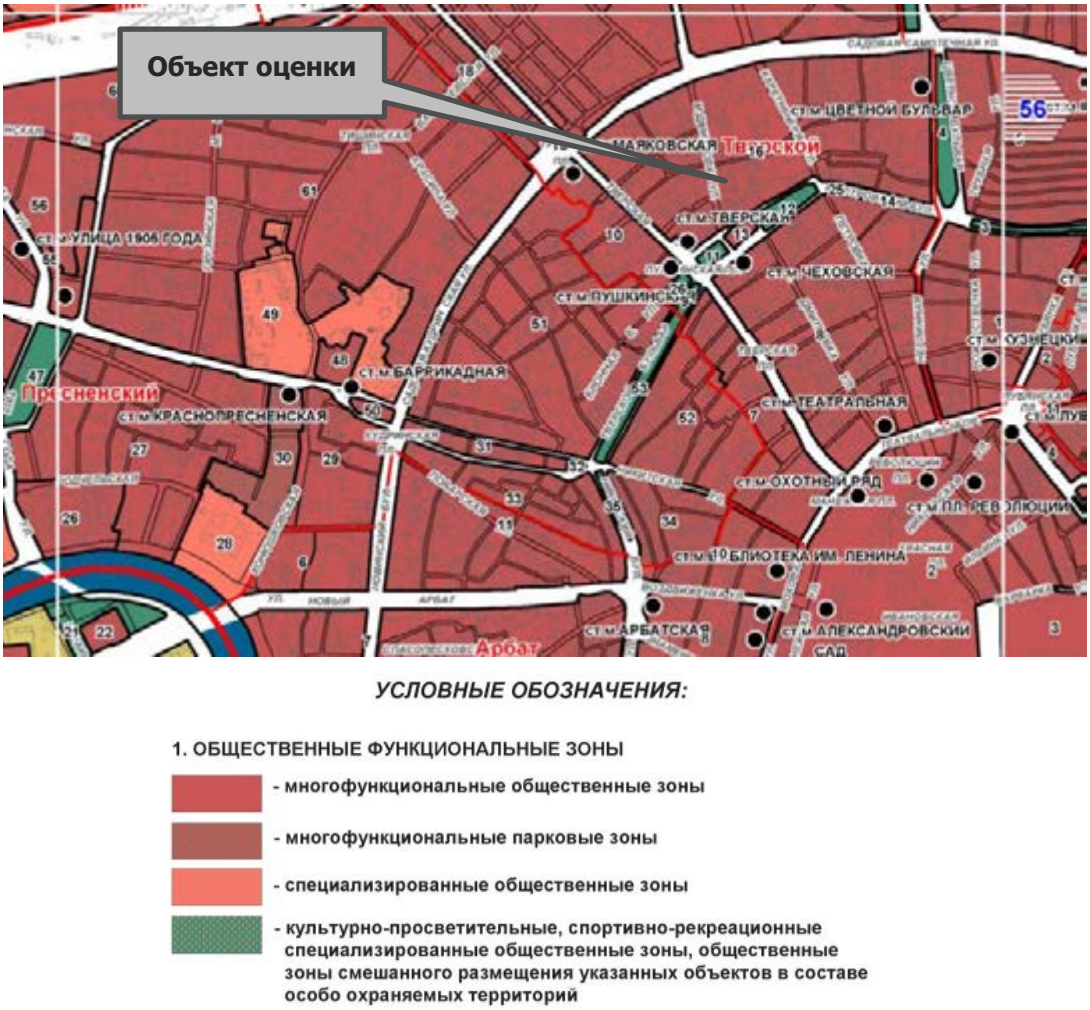
- Федеральным законом от 25.10.2001 №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (в редакции, действующей на дату оценки);
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (в редакции, действующей на дату оценки);
- Градостроительным кодексом Российской Федерации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

Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

1. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

- многофункциональные общественные зоны
- многофункциональные парковые зоны
- специализированные общественные зоны
- культурно-просветительные, спортивно-рекреационные специализированные общественные зоны, общественные зоны смешанного размещения указанных объектов в составе особо охраняемых территорий

Источник: http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2

Анализ земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования права аренды земельного участка с существующими улучшениями с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством в отношении участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строения;
- использование Объекта в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

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

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе[19]

- Объем ВВП РФ в текущих ценах по данным Росстата в 2019 г. составил 110,046 трлн руб. Индекс физического объема ВВП относительно 2018 г. составил 101,3%, индекс-дефлятор по отношению к среднегодовым ценам 2018 г. — 103,8%. Наибольшее влияние на рост физического объема ВВП оказало увеличение добавленной стоимости добывающих производств, финансовой и страховой, профессиональной, научной и технической деятельности — на 2,0%, 9,4% и 4,6% соответственно. В 2019 г. отмечено увеличение внутреннего конечного спроса: расходы на конечное потребление выросли на 2,4%, валовое накопление – на 3,8%. Индекс физического объема чистого экспорта товаров и услуг сократился на 14,2% за счет роста импорта при сокращении экспорта. По итогам 2019 г. инфляция составила 4,5%.
- Весной 2020 г. происходили события, связанные с ухудшением экономической ситуации в РФ и в мире в условиях принятия государственных ограничительных мер, направленных на предотвращение распространения коронавирусной инфекции и ухудшения эпидемиологической обстановки в стране. Приостановка деятельности наносит ущерб, в частности, приостанавливает рост экономики или приводит к сокращению. Ряд секторов экономики уже пострадал от коронавируса (авиационный, гостиничный, сфера услуг).
- По оценке Минэкономразвития России, в июле продолжилось улучшение динамики ВВП – падение сократилось до -4,7% г/г по сравнению с -6,4%1 г/г в июне. В целом за 7 месяцев текущего года ВВП, по оценке, снизился на -3,8% г/г.
- Наиболее активное восстановление в июле наблюдалось в секторах, ориентированных на потребительский спрос. Спад оборота розничной торговли сократился до -2,6 % г/г (после -7,7% г/г в прошлом месяце), преимущественно за счет непродовольственного сегмента (-2,7% г/г по сравнению с -11,3% г/г в июне). Так, в июле продажи новых автомобилей, по данным АЕБ, на 6,8% превысили уровень аналогичного месяца прошлого года (после падения во 2 кв. 2020 на -48,6% г/г).
- В сфере услуг обороты остаются существенно ниже уровней прошлого года в условиях сохранения ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. Вместе с тем и в данном сегменте наблюдается постепенное улучшение ситуации: темпы падения объема платных услуг населению замедлились до -25,5% г/г с -31,4% г/г, оборота общественного питания – до -28,2% г/г после -42,9% г/г месяцем ранее.
- Значимый вклад в улучшение динамики ВВП в июле также внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство. На фоне восстановления потребительской активности, а также улучшения ситуации на внешних рынках темпы снижения выпуска в обрабатывающих отраслях сократились до -3,3% г/г с -6,4% г/г в июне. В июле положительный вклад в динамику ВВП также внесло сельское хозяйство (+4,0% г/г) за счет активизации уборочной кампании. В строительстве в последние два месяца годовые темпы роста стабилизировались на околонулевом уровне (-0,2% г/г в июле) после умеренного снижения в апреле-мае.
- В то время как в несырьевом секторе экономики масштаб спада существенно сократился, восстановление ВВП сдерживается негативными показателями добывающего комплекса и смежных отраслей. Падение добычи полезных ископаемых в июле ускорилось до -15,1 % г/г по сравнению с июнем -14,2 % г/г, что связано, в первую очередь, с

[19] https://economy.gov.ru/material/file/a0e60cfbb18da02339fd3a7714f921ff/200819_.pdf

продлением максимального сокращения в рамках сделки ОПЕК+ на июль. В этих условиях грузооборот транспорта в июле сохранялся существенно ниже уровней прошлого года (-8,4 % г/г после с -9,6 % г/г в июне), в первую очередь за счет трубопроводного транспорта.

- В июле продолжилась стабилизация на рынке труда. Замедлилось как снижение численности занятых до -81,9 тыс. человек (-0,1 % м/м SA, в июне -158,3 тыс. человек или -0,2 % м/м SA), так и увеличение общей численности безработных: до +50,8 тыс. человек, или +1,1 % м/м SA (в июне +124,6 тыс. человек или +2,7 % м/м SA). В результате уровень безработицы, рассчитанный по методологии МОТ, незначительно увеличился по сравнению с июнем (6,3 % и 6,2 % от рабочей силы соответственно), с исключением сезонности – стабилизировался на уровне июня (6,4 % SA от рабочей силы).
- Восстановление спроса на рабочую силу подтверждается данными портала HeadHunter о динамике вакансий: сокращение количества вакансий в июле, как и в июне, составило -2% г/г после -17% г/г в мае и -7% г/г в апреле.
- В июле продолжалась активная регистрация населения в органах службы занятости. По состоянию на конец июля численность официально зарегистрированных безработных составила 3,3 млн. чел. по сравнению с 2,7 млн. чел. на конец июня (на 18 августа – 3,5 млн чел). Вместе с тем рост показателя постепенно замедляется (с 21,4 тыс. чел. в среднем за день в июне до 16,7 тыс. чел. в среднем за июль и 13,2 тыс. чел. в день в первой половине августа), что также указывает на стабилизацию ситуации на рынке труда.
- Соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в июле превысило 60% (в июне – 53%). Опережающий рост регистрируемой безработицы по сравнению с безработицей, рассчитанной по методологии МОТ, – это результат, в первую очередь, принятых мер по поддержке населения, временно оставшегося без работы.
- После политики стремительного увеличения ключевой ставки в декабре 2014 г. до 17,0% в 2015 г. – 1 пол. 2020 г. с учетом уменьшения рисков для финансовой стабильности экономики Совет директоров Банка России неоднократно принимал решения о снижении ключевой ставки. По состоянию на 01.07.2020 г. ключевая ставка составила 4,5%.

Предпосылки развития экономики с учетом влияния текущей ситуации с распространением пандемии коронавирусной инфекции:

- По данным Банка России нормализация ситуации в экономике будет происходить постепенно. Потребуется время, чтобы восстановить бизнес-процессы, логистические и производственные цепочки, компенсировать произошедшие потери в прибылях и доходах, нарастить резервы и сбережения, в той или иной мере использованные во 2 кв. 2020 г. Это наряду с неопределенностью развития внешних условий будет сдерживать производственную, инвестиционную, потребительскую активность. В этих условиях объем ВВП в 3–4 кв. 2020 г. сложится ниже, чем в аналогичный период 2019 г., то есть годовые темпы роста экономики будут отрицательными. В целом за 2020 г., по прогнозу Банка России, ВВП снизится на 4–6%. Экономический рост в 2021–2022 гг. будет иметь восстановительный характер. Банком России прогнозируется увеличение ВВП на 3–5% в 2021 г. и на 1,5–3,5% в 2022 г. Вклад в рост ВВП будет вносить и продолжение реализации национальных проектов. При этом в базовый прогноз закладываются только уже принятые меры бюджетной поддержки (до 24.04.2020 г.).
- По данным Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ в целом в 2020 г. ожидается снижение ВВП на 3,8%. Наибольшее снижение ВВП ожидается во 2 кв. 2020 г. (18,0%) в основном за счет сокращения объемов деятельности гостиничного и общественного питания на 69,5%, деятельности в области культуры и спорта на 78,9%, а также транспортной отрасли на 40,2% в данный период. Далее ожидается постепенное восстановление темпа роста к 4 кв. 2020 г. до +1,3%. В 2021 г. показатель увеличится на 4,8% относительно 2020 г.
- Эксперты Института "Центр развития" НИУ ВШЭ ожидают снижение ВВП в 2020 г. на 4,3%. При этом рост индекса потребительских цен в 2020 г. ожидается на уровне 4,7%. Инфляция превысит таргет Банка России (4%), но в целом останется под контролем.

- По прогнозу Банка России, в условиях смягчения денежно-кредитной политики инфляция в среднем за год будет в интервале 3,1–3,9% в 2020 г. и в дальнейшем стабилизируется вблизи 4%.
- По данным Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ темп роста инфляции на конец 2020 г. прогнозируется на уровне 5,5%, в 2021 г. показатель снизится до 4,3%.
- Банком России в прогноз заложен консервативный взгляд по ценам на нефть, особенно в 2020 г. Предполагается медленное повышение цен на нефть в среднем с 15 долл. США за баррель во 2 кв. 2020 г. до 25 долл. США за баррель в 4 кв. 2020 г. Далее на прогнозном горизонте ожидается постепенный рост цен на нефть до 45 долл. США за баррель в 2022 г. по мере восстановления мирового спроса и снижения запасов.
- По данным Института "Центр развития" НИУ ВШЭ прогнозная среднегодовая цена на российскую нефть Urals в 2020 г. составит 34,9 долл. за баррель. Глубокое падение цен на нефть, привело к заметному росту девальвационных ожиданий, к концу года рубль немного укрепится и курс составит 74,2 руб. за долл. США.
- ВЭБ.РФ в прогноз закладывает два сценария изменения ситуации на рынке нефти:

– Сценарий ценовой войны, согласно которому произойдет снижение цен на нефть до 20 долл. США за баррель и образование избыточного предложения за счет роста добычи в Саудовской Аравии, Ираке, ОАЭ, Кувейте и США, вводов мощностей в Норвегии, Бразилии, Гайане, России и Канаде, а также снижения спроса со стороны транспортных перевозок. Со второй половины 2020 г. — повышение цен и их стабилизация в среднесрочной перспективе на уровне 40–50 долл. за баррель и восстановление равновесия за счет сокращения добычи сланцевой нефти в США и в других странах с высокой себестоимостью, а также восстановления спроса после завершения коронавирусной пандемии.

– Сценарий возобновления ограничений добычи нефти, согласно которому произойдет стабилизация цен на нефть в первом полугодии 2020 г. на уровне 30 долл. за баррель в результате заключения нового соглашения ОПЕК+ с участием России по ограничению добычи нефти. В среднесрочной перспективе произойдет восстановление цен до уровня около 60 долл. за баррель.

- Среднегодовой курс доллара на 2020 г. по данным Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ прогнозируется на уровне 74,1 руб. за долл. США, в 2021 г. — 70,1 руб. за долл. США.

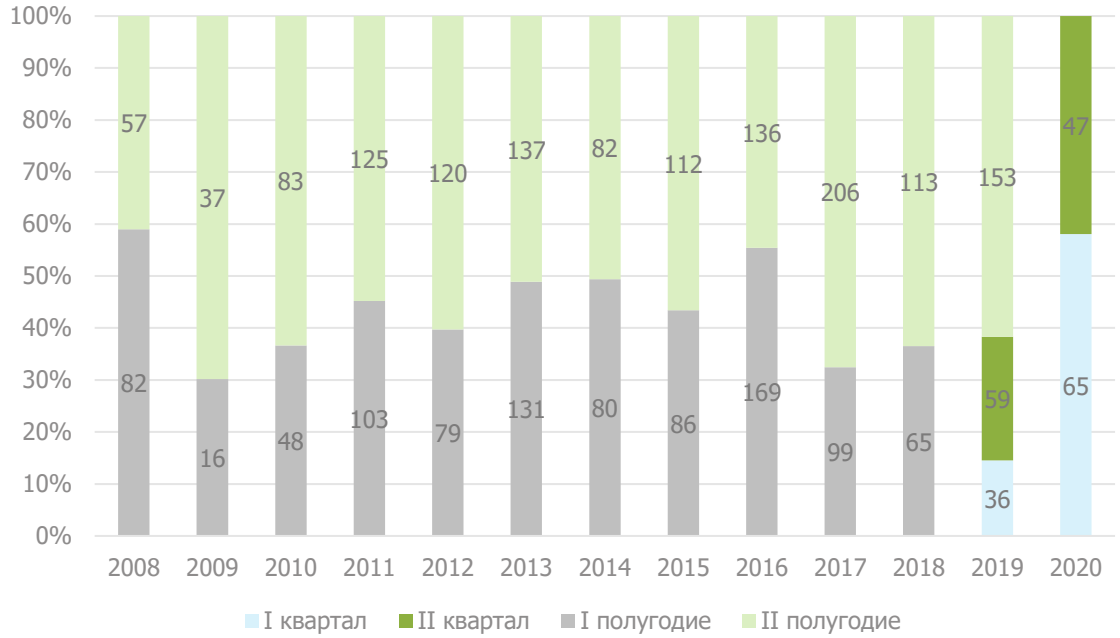
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам II кв. 2020 г.[20]

5.2.1. Основные положения

Согласно предварительным данным, объем инвестиций в недвижимость России во II квартале составит порядка 47 млрд руб., что на 19% ниже значения в аналогичном периоде 2019 года (59 млрд руб.).

[20] Составлено с использованием ресурсов: https://www.cbre.ru/ru-ru/about-cbre/media-centre/russia-investment-volume-q2-2020

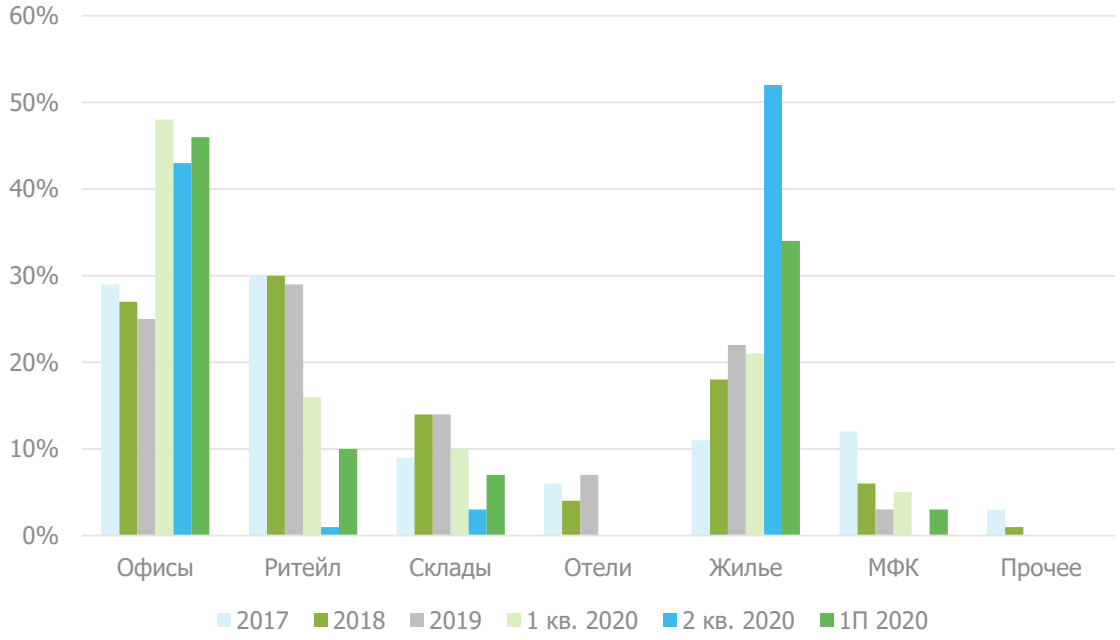
Рисунок 5.1. Динамика объемов инвестиций в недвижимость России, млрд руб.



Источник: https://www.cbre.ru/ru-ru/about-cbre/media-centre/russia-investment-volume-q2-2020

Во II квартале основными драйверами инвестиционного рынка стали сегменты жилой недвижимости (52% от совокупного объема сделок) за счет приобретения земельных участков девелоперами и офисной недвижимости (43% от совокупного объема сделок) прежде всего за счет крупной сделки по приобретению бизнес-центра Diamond Hall компанией "Сбербанк управление активами" и нескольких сделок по покупке офисных зданий для собственных нужд компаниями с государственным участием.

Рисунок 5.2. Динамика распределения объема инвестиций по сегментам недвижимости



Источник: https://www.cbre.ru/ru-ru/about-cbre/media-centre/russia-investment-volume-q2-2020

На II квартал пришелся пик распространения COVID-19 в России, инвесторы были крайне ограничены в своей деятельности. Во 2 полугодии ожидается их активация.

Во второй половине 2020 года эксперты ожидают, что рынок инвестиций в недвижимость будет постепенно восстанавливаться, инвесторы начнут активизироваться. При этом, многое будет зависеть от дальнейшей динамики распространения COVID-19 и рисков прихода второй волны

роста числа заболевших. По результатам 2 полугодия 2019 года в объекты недвижимости в России было направлено 153 млрд руб., в аналогичном периоде этого года в текущих условиях ожидается более низкий объем инвестиций. Снижение ключевой ставки ЦБ будет в перспективе способствовать компрессии ставок капитализации во всех сегментах".

Таблица 5.1. Ставки капитализации по секторам недвижимости

Сегмент	II квартал 2020 г.
Офисная недвижимость (премиальный сектор)	9,0%
Торговая недвижимость	9,75%
Складская недвижимость	10,75%

Источник: https://www.cbre.ru/ru-ru/about-cbre/media-centre/russia-investment-volume-q2-2020

Дальнейшая динамика ставок капитализации будет во много определяться политикой Центрального Банка по изменению ключевой ставки, которая пока остается на уровне 4,5%, возможности инвесторов привлекать заемное финансирование и продолжительности периода неопределенности в целом на рынке.

5.2.2. Выводы

- Согласно предварительным данным, объем инвестиций в недвижимость России во II квартале составит порядка 47 млрд руб., что на 19% ниже значения в аналогичном периоде 2019 года (59 млрд руб.).
- Во II квартале основными драйверами инвестиционного рынка стали сегменты жилой недвижимости (52% от совокупного объема сделок) за счет приобретения земельных участков девелоперами и офисной недвижимости (43% от совокупного объема сделок) прежде всего за счет крупной сделки по приобретению бизнес-центра Diamond Hall компанией "Сбербанк управление активами" и нескольких сделок по покупке офисных зданий для собственных нужд компаниями с государственным участием.
- На II квартал пришелся пик распространения COVID-19 в России, инвесторы были крайне ограничены в своей деятельности. Во 2 полугодии ожидается их активация.
- Дальнейшая динамика ставок капитализации будет во много определяться политикой Центрального Банка по изменению ключевой ставки, которая пока остается на уровне 4,5%, возможности инвесторов привлекать заемное финансирование и продолжительности периода неопределенности в целом на рынке.

5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.[21]

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:[22]

- рынок жилья;

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

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

- рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье – жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса;
- апартаменты.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости

Таблица 5.2. Классификация рынков недвижимости

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

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

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

На основании представленной выше по тексту Отчета сегментации объектов недвижимости, можно сделать вывод, что объект оценки относится к сегменту рынка особняков г. Москвы.

5.4. Прогнозы развития рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, влияние коронавируса на рынок коммерческой недвижимости[23]

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

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

В краткосрочной перспективе эксперты ожидают снижение активности со стороны арендаторов. Принятие решений компаниями может затягиваться вследствие возможных сложностей с выездом на объекты и бизнес-поездками ответственных сотрудников, а также с ухудшением финансовых показателях компаний в первом полугодии 2020 года. При этом активность крупных пользователей в отношении офисной недвижимости с большой долей вероятности сохранится.

В долгосрочном прогнозе эффект может быть замечен в том, что компании будут чаще использовать гибкие решения при аренде офисных помещений, что позволит им быстрее реагировать на изменения, а также оптимизировать расходы.

Текущая ситуация на рынке создает стимул для многих арендаторов офисной недвижимости еще более активно принимать решения по плану оптимизации и минимизации затрат, а гибким офисными пространствам развиваться еще быстрее, чтобы удовлетворить вновь образовавшийся спрос. Рынок коворкингов и гибких пространств может еще значительно вырасти.

При нестабильной экономике компании могут экономить на офисах, переезжая в объекты классом ниже, например за МКАД. Но при этом топ-менеджерам требуются площадки, кабинеты в центре Москвы для общения с клиентами (коворкинги).

[23] https://www.kommersant.ru/doc/4407785, https://realty.interfax.ru/ru/analytics/comments/119004,

https://realty.rbc.ru/news/5e6a1e8b9a79470b84911820, https://www.kommersant.ru/doc/4307340,

https://realty.ria.ru/20200318/1568792534.html, https://lenta.ru/news/2020/03/26/office_market/,

https://lenta.ru/news/2020/03/26/office_market/,

https://yandex.ru/turbo?text=https%3A%2F%2Fwww.forbes.ru%2Fbiznes%2F394959-mezhdu-devalvaciey-i-virusom-chto-budet-s-rynkom-nedvizhimosti,

https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/116260?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop&utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2Fnews

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

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

Средние запрашиваемые ставки аренды на офисном рынке коррелируют с ценами на нефть, но речь здесь идет о квартальных показателях. В 2009 году, когда ставки аренды были завышены на фоне активного роста спроса и отсутствия качественного предложения, произошло падение арендных ставок в 2-2,5 раза в зависимости от класса объектов. Уже в 2015 году рынок практически полностью перешел на рублевые контракты.

Ежегодный рост в офисном сегменте ожидается на уровне 3-4% в 2020-2021 годах (в классе А), в складском сегменте — около 7% в 2020 году, в сегменте торговых центров — рост премиальных ставок на уровне инфляции (2,5-3%). Тем не менее, если падение национальной валюты будет продолжительным, прогноз по росту ставок аренды может быть пересмотрен.

Столичные предприниматели с марта по июль заключили с городом 354 договора аренды городских помещений, таким образом число договоров увеличилось на 5%.

В связи с распространением коронавируса торги в марте и апреле не проводились, а основной прирост произошел с начала отмены ограничительных мер - с конца мая и до конца июня. По состоянию на 1 июля между городом и бизнесом заключено 7 466 договоров аренды нежилых помещений общей площадью более 1,6 миллиона квадратных метров.

Из-за последствий коронавируса компании отказались от планов на переезд, поэтому забронированные ими площади снова вышли на рынок. Например, как ранее сообщалось, переговоры об аренде 16 тыс. кв. м в комплексе Kvartal West (девелопер "Ташир" Самвела Карапетяна) заморозила "Росгеология", а "Росатом" передумал снимать площади в "Сириус парке" Plaza Development погибшего мецената Михаила Абрамова. Кроме того, к снижению поглощения привело и решение части арендаторов оставить сотрудников на удаленной работе — и теперь эти компании намерены пересдать высвободившиеся площади.

Пересмотр компаниями своих планов на переезд и сдача офисных площадей в субаренду привели к значительному сокращению спроса на помещения в бизнес-центрах Москвы. По данным консультантов на рынке недвижимости, количество сделок по аренде и покупке офисов в первом полугодии снизилось почти вполовину по сравнению с январем—июнем 2019 года. По итогам 2020 года этот показатель может оказаться минимальным за последние пять лет.

Аналитики Knight Frank объясняют спад поглощения, в том числе, остановкой большинства сделок, находившихся на ранней стадии обсуждения в начале года.

На сегодняшний день совокупный объем офисов в Москве составляет 16,8 млн кв. м, из них в классе А сейчас свободны 8,9% площадей, а в классе В — 6,7%. Низкий спрос по итогам первого полугодия 2020 года привел к росту вакансии на 0,1–0,3 процентного пункта. Вакансия могла вырасти и сильнее, однако арендаторы офисов, в отличие от ритейлеров из числа малых и средних предпринимателей, не могут в короткое время расторгнуть договор в одностороннем порядке без значительных штрафов.

На фоне незначительного роста вакансии снижаются и ставки аренды в офисах класса А и В — на 0,2% (до 25 тыс. руб. за 1 кв. м в год) и 2,2% (до 16,6 тыс. руб.) соответственно. Но в любом случае, цены на офисы остаются сопоставимыми с 2014 годом, когда ставки были максимальными с 2009 года.

По данным JLL, наибольшую активность среди арендаторов проявляют финансовые организации, компании сферы услуг и занимающиеся разработкой недр. На них пришлось 48%, 20% и 15%

сделок во втором квартале. А устойчивость демонстрируют высококачественные площади, занимаемые крупными российскими и международными компаниями.

Российские власти приняли ряд антикризисных мер для поддержки экономики, но повезло далеко не всем: рынок коммерческой недвижимости в этот список не попал.

После снятия всех ограничений, действовавших во время режима самоизоляции, удаленно продолжат работать до 20% сотрудников. Новая реальность с удаленной работой сделает субаренду среднесрочным трендом на офисном рынке.

Еще один возникший в этот кризис тренд — рост спроса со стороны арендаторов на гибкие офисы, где одновременно работают несколько компаний, и каждая может при необходимости увеличить или сократить количество занятых рабочих мест. При этом срок аренды бывает предельно коротким — от одного месяца.

Спрос на такие площади вызван поиском компаниями альтернативы долгосрочным договорам аренды, так как в текущей ситуации неопределенности сократились горизонты планирования. При этом арендаторы ради экономии не хотят нести капитальные затраты на проектирование, ремонт и оборудование офиса.

Аналитики CBRE считают, что в скором времени офисный рынок Москвы стабилизуется. Дальнейшая динамика будет зависеть от скорости восстановления бизнес активности в целом. Частично работодатели продолжат использовать подход удаленной работы. Компании буду чаще обращаться к формату гибкого офисного пространства.

5.4.1. Выводы

- Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID - 19: в настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Рынок качественной коммерческой недвижимости слабо реагирует на краткосрочные негативные изменения в экономике. Для рынка коммерческой недвижимости г. Москвы есть три причины спокойной реакции: долгосрочные договоры аренды с индексацией (годовой, реже — квартальной), рублевый арендный поток, а также равновесный уровень ставок практически во всех сегментах.
- Пересмотр компаниями своих планов на переезд и сдача офисных площадей в субаренду привели к значительному сокращению спроса на помещения в бизнес-центрах Москвы. Количество сделок по аренде и покупке офисов в первом полугодии снизилось почти вполовину по сравнению с первым полугодием предыдущего года. По итогам 2020 года этот показатель может оказаться минимальным за последние пять лет.
- После снятия всех ограничений, действовавших во время режима самоизоляции, удаленно продолжат работать до 20% сотрудников. Новая реальность с удаленной работой сделает субаренду среднесрочным трендом на офисном рынке.
- Еще один возникший в этот кризис тренд — рост спроса со стороны арендаторов на гибкие офисы, где одновременно работают несколько компаний, и каждая может при необходимости увеличить или сократить количество занятых рабочих мест. При этом срок аренды бывает предельно коротким — от одного месяца.
- Аналитики считают, что в скором времени офисный рынок Москвы стабилизуется. Дальнейшая динамика будет зависеть от скорости восстановления бизнес активности в целом. Частично работодатели продолжат использовать подход удаленной работы. Компании буду чаще обращаться к формату гибкого офисного пространства.

5.5. Анализ рынка нежилых особняков г. Москвы по состоянию на 2020 г.[24]

5.5.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость нежилых особняков

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

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

Основные ценообразующие факторы для офисных помещений приведены в таблице ниже.

Таблица 5.3. Основные ценообразующие факторы для офисных помещений

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право аренды	Не используется в расчетах	—
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не используется в расчетах	—
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не используется в расчетах	—
4	Корректировка на различие между ценами предложения/ спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-8,00%/-10,00% -5,00%/-6,00%	Справочник рыночных корректировок (СРК-2020, март 2020 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	—
6	Местоположение	Район, станция метро	-1,67%/ 30,99%	Данные открытых источников (https://www.cian.ru/) Расчеты АО "НЭО Центр"
7	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком от 5 до 10 мин. пешком от 10 до 15 мин. пешком от 15 мин. пешком	-20,00%/ 25,00%	Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г.
8	Линия расположения	1-ая линия/ во дворе	-15,00%/ 17,65%	Информационно-аналитический портал "Statrielt"
9	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости	-25,81%/ -2,70%	Информационно-аналитический портал "Statrielt"
10	Тип парковки	Стихийная/организованная парковка на прилегающей территории	Не используется в расчетах	—
11	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/ плохая	Не используется в расчетах	—
12	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не используется в расчетах	—
13	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не используется в расчетах	—
14	Состояние отделки	Наличие/отсутствие отделки, уровень отделки	-11 500/+11 500	Данные открытых источников (https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/, https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html, https://aograd.ru) Расчеты АО "НЭО Центр"

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

[24] https://swissapp.ru/upload/iblock/9f0/SwissAppraisal_RE_Mansions_2019.pdf

5.5.2. Классификации нежилых особняков

Особняки офисного назначения относятся к рынку офисной недвижимости и развиваются в соответствии с общими тенденциями рынка. В то же время рынок особняков имеет ряд особенностей.

Официальная классификация, в соответствии с которой можно отнести здание к сегменту особняков отсутствует, однако эксперты рынка выделяют следующие критерии, характеризующие офисный особняк:

- презентабельное здание небольшой площади 300 – 4 000 кв. м,
- высотой не более 5-ти этажей,
- как правило, с собственной огороженной территорией,
- часто имеют индивидуальные архитектурные решения,
- расположены в престижном деловом районе города.

Безусловно полностью этим требованиям отвечают не все объекты.

Строительство такого формата недвижимости в Москве активно велось на протяжении нескольких столетий: с XVII века до начала XX века. Перестали их строить после революции 1917 г. Многие особняки исчезли в течение XX столетия, большая часть оставшихся домов стала музеями, посольствами и административно-офисными зданиями, меньшая - осталась жилой.

Особняки Москвы можно разделить на 2 вида:

- реконструируемые исторические особняки XVII - начала XX вв. Подобные особняки являются памятниками архитектуры, поэтому реставраторы стараются сохранить все элементы декора, подчеркивающие индивидуальность каждого дома;
- особняки-новостройки.

В нежилом особняке могут расположиться медицинская клиника, банк, ресторан, посольство, представительство или офис.

Согласно классификации нежилых особняков, объект оценки относится к реконструируемым особнякам.

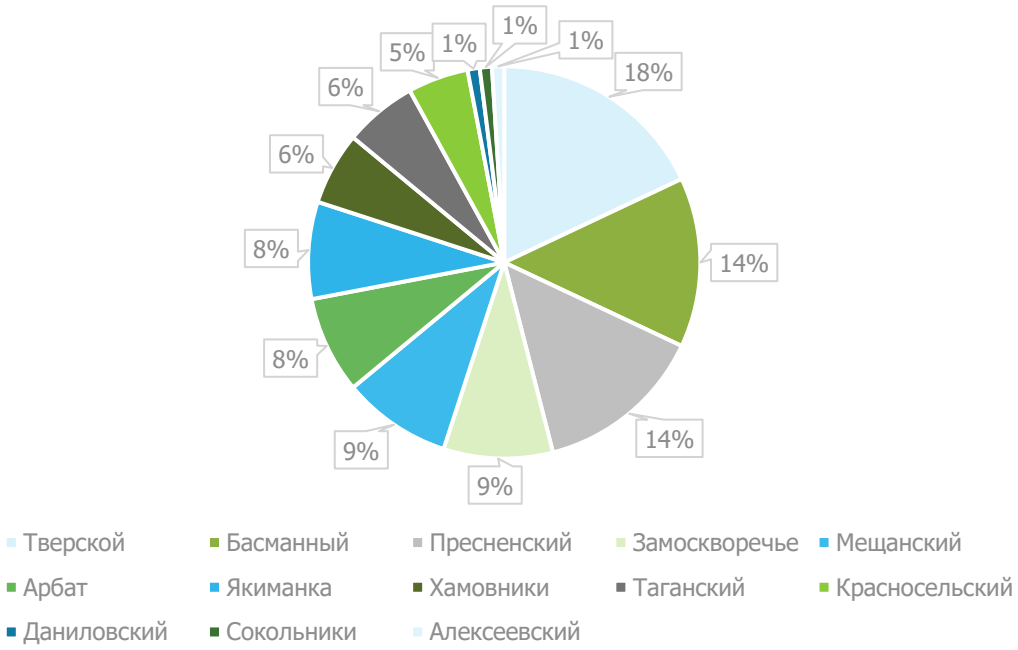
5.5.3. Предложение

Текущий объем предложения офисных особняков составляет приблизительно 500 тыс. кв. м. Для сравнения: площадь офисов в бизнес-центрах классов А /В+/В- в Центральном деловом районе составляет приблизительно 5 млн. кв. м, что в 10 раз больше. Внутри Садового кольца находится более 95% всего объема предложения в этом сегменте.

Объем предложения офисных особняков на протяжении уже нескольких лет остается практически неизменным. Ожидается, что со временем количество новых особняков будет только уменьшаться в силу физического состояния зданий. Предложение особняков обновляется только за счет реконструкции старых объектов. В среднем за год на рынке появляется не более 10 особняков.

Наибольшее количество предложений о продаже офисных особняков располагается в Центральном округе г. Москвы, а именно в Тверском, Басманном и Пресненском районах. Наибольшее количество предложений об аренде - в Хамовниках, Басманном и Тверском районах. Районы за пределами ТТК менее привлекательны, кроме того, в них физически меньше особняков.

Рисунок 5.3. Структура предложения нежилых особняков по районам, %



Источник: https://swissapp.ru/upload/iblock/9f0/SwissAppraisal_RE_Mansions_2019.pdf

Около 30% от общего числа предложений на продажу представлено особняками площадью 500–3 000 кв. м. Также пользуются спросом части особняков (офисные блоки) площадью 50-250 кв. м. Относительно редки в анализируемом сегменте предложения продажи площадей свыше 3 000 кв. м – площади такого формата характерны для современных офисных зданий.

Большинство особняков сдается полностью. В связи с этим наиболее распространенными являются площади 1 000–3 000 кв. м (37%) и 500–1 000 кв. м (34%). Площадь особняков редко превышает 3 000 кв. м, что объясняет 9%-ный объем предложений на рынке объектов такой площади. Площади менее 250 кв. м встречаются на рынке аренды особняков редко. Предложений о сдаче в аренду площадей менее 100 кв. м на рынке не выявлено.

5.5.4. Спрос

Офисные особняки — это эксклюзивный тип офисной недвижимости. Большинство офисных особняков представляют собой памятники архитектуры федерального или регионального значения, что влияет на спрос. Чаще всего спрос на особняки предъявляют для размещения представительских офисов и резиденций. Аренда особняков особенно популярна среди крупных компаний, страховщиков, частных клиник, банков и посольств. Также существует спрос на отдельные здания для размещения ресторанов.

Наибольшим спросом пользуются особняки площадью до 2 500 тыс. кв. м в престижных локациях и с планировкой, приближенной к современным требованиям, с уже завершенной реконструкцией. Это позволяет сразу после сделки использовать их под собственные цели либо для сдачи в аренду. Для арендаторов и собственников важно наличие парковки и транспортная доступность. Также важными критериями являются: автономность, возможность размещения одной компании полностью, соответствие зданиям представительского класса, наличие собственной территории.

Срок экспозиции особняков выше, чем срок экспозиции стандартных офисов в бизнес-центрах — не так часто компании арендуют и тем более покупают целое здание. Но вот стабильный спрос на них есть всегда — это имиджевая недвижимость, представительский офис, который предпочитают иметь компании, заботящиеся о статусе и репутации.

5.5.5. Финансовые условия

Самый дорогой район – Арбат, средняя цена предложения в котором составила 402 779 руб./кв. м.

Далее по стоимости – Хамовники, Якиманка, Пресненский, Тверской и Замоскворецкий районы, в которых средняя цена предложения по продаже особняков по итогам 2019 года составила 294 017 – 333 794 руб./кв. м.

Наиболее бюджетные предложения внутри ТТК экспонируются в Таганском и Басманном районах, средняя цена предложения в которых за исследуемый период составила 221 929 и 260 294 руб./кв. м соответственно, и за пределами ТТК в Алексеевском районе - 200 000 руб./кв. м.

Аналогично ситуации на рынке аренды особняков, ставки аренды в среднем уменьшаются по мере удаления от центра.

Выше других – ставки аренды в районе Арбата. В Хамовниках, Тверском и Пресненском районе ставки сопоставимы. Минимальные ставки аренды в Басманном районе, что соотносится с рейтингом районов по ценам предложений.

Как на рынке продажи, так и на рынке аренды особняков наблюдается зависимость удельной стоимости от площади объекта недвижимости. Чем больше объект, тем меньше удельная стоимость/ставка аренды.

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

В рамках настоящего Отчета Исполнитель проанализировал предложения по продаже и аренде офисных особняков на рынке г. Москвы. В процессе анализа рынка недвижимости, Исполнителем были выявлены предложения о продаже нежилых особняков, расположенных в г. Москве.

Таблица 5.4. Предложения по продаже нежилых особняков с офисной планировкой в локации месторасположения оцениваемых объектов

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. С НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации
1	г. Москва, 3-й Кадашевский пер., д. 8	600 000 000	1 619,00	370 599	https://www.cian.ru/sale/commercial/153191101/
2	г. Москва, Долгоруковская ул., д. 9	1 000 000 000	3 188,50	313 627	https://www.cian.ru/sale/commercial/193082083/
3	г. Москва, Хохловский пер., д. 11, стр. 3	574 000 000	1 435,40	399 889	https://realty.yandex.ru/offer/4727703816602955350/
4	г. Москва, Милютинский пер., д. 10, стр. 1	900 000 000	2 280,00	394 737	https://www.cian.ru/sale/commercial/238979297/
5	г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 1	1 647 000 000	4 830,80	340 937	http://red.recrm.ru/274
6	г. Москва, ул. Арбат, д. 36/2, стр. 6	680 000 000	2 700,00	251 852	https://www.cian.ru/sale/commercial/225809901/
7	г. Москва, Успенский пер., д. 16, стр. 1	450 000 000	1 668,00	269 784	https://www.cian.ru/sale/commercial/237156074/
8	г. Москва, Трубная ул., д. 14	500 000 000	2 050,00	243 902	https://www.cian.ru/sale/commercial/218846175/
9	г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 44	350 000 000	1 600,00	218 750	https://www.cian.ru/sale/commercial/240157082/
10	г. Москва, Садовническая ул., д. 46, стр. 1	370 000 000	1 707,90	216 640	https://www.cian.ru/sale/commercial/228415355/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Цена предложения 1 кв. м нежилого особняка в г. Москве в локации расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 216 до 400 тыс. руб./кв. м, с учетом НДС. Разброс цен обусловлен общей площадью, состоянием отделки, классом объекта, местоположением, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

В рамках настоящего Отчета Исполнитель проанализировал предложения по аренде нежилых особняков в г. Москве. В таблице ниже представлены актуальные предложения аренды особняков в локации объекта оценки.

Таблица 5.5. Предложения по аренде офисных особняков в локации месторасположения оцениваемых объектов

№ п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./мес. с НДС	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Ссылка на источник информации
1	г. Москва, Петровский пер., д. 10, стр. 2	3 850 000	1 730,00	26 705	https://www.cian.ru/rent/commercial/238962589/
2	г. Москва, Покровский бул., рядом с д. 2/14	3 103 333	980,00	38 000	https://zdanie.info/аренда/аренда_офисов/3431/object/91332
3	г. Москва, Большой Левшинский пер., д. 1/11	4 993 000	1 497,90	40 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/228915828/
4	г. Москва, Тверской бульвар, д. 15, стр. 1	12 060 000	4 020,00	36 000	https://zdanie.info/аренда/аренда_офисов/3431/object/292479
5	г. Москва, ул. Покровка, д. 27, стр. 6	3 244 800	1 081,60	36 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/235007987/
6	г. Москва, Цветной бул., д. 22, стр. 1	3 893 750	1 335,00	35 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/236553591/
7	г. Москва, Большой Харитоньевский пер., д. 19	3 000 000	1 180,00	30 508	https://www.cian.ru/rent/commercial/239773331/
8	г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 9, стр. 1	4 350 000	1 800,00	29 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/235444320/
9	г. Москва, ул. Покровка, д. 28, стр. 2	3 000 000	1 092,00	32 967	https://www.cian.ru/rent/commercial/237869902/
10	г. Москва, Хохловский пер., д. 11, стр. 3	3 300 000	1 435,00	27 596	https://www.cian.ru/rent/commercial/233982567/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Ставка аренды нежилого особняка в г. Москве в локации расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 26 до 40 тыс. руб./кв. м/год, с учетом НДС. Разброс цен обусловлен общей площадью, состоянием отделки, классом объекта, местоположением, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

5.5.7. Основные факты и выводы

- Особняк — презентабельное здание небольшой площади 300 – 4 000 кв. м высотой не более 5 этажей с собственной огороженной территорией.
- Строительство такого формата недвижимости в Москве активно велось на протяжении нескольких столетий: с XVII века до начала XX века. Перестали их строить после революции 1917 г.
- Текущий объем предложения офисных особняков составляет приблизительно 500 тыс. кв. м. Объем предложения офисных особняков на протяжении уже нескольких лет остается практически неизменным.
- В среднем за год на рынке появляется не более 10 особняков.
- Наибольшее количество предложений о продаже офисных особняков располагается в Центральном округе г. Москвы, а именно в Тверском, Басманном и Пресненском районах. Наибольшее количество предложений об аренде - в Хамовниках, Басманном и Тверском районах.
- Около 30% от общего числа предложений на продажу представлено особняками площадью 500–3 000 кв. м.
- Чаще всего спрос на особняки предъявляют для размещения представительских офисов и резиденций.
- Наибольшим спросом пользуются особняки площадью до 2 500 тыс. кв. м в престижных локациях и с планировкой, приближенной к современным требованиям, с уже завершенной реконструкцией.
- Срок экспозиции особняков выше, чем срок экспозиции стандартных офисов в бизнес-центрах — не так часто компании арендуют и тем более покупают целое здание.

- Самый дорогой район – Арбат. Далее по стоимости – Хамовники, Якиманка, Пресненский, Тверской и Замоскворецкий районы.
- Цена предложения 1 кв. м нежилого особняка в г. Москве в локации расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 216 до 400 тыс. руб./кв. м, с учетом НДС.
- Ставка аренды нежилого особняка в г. Москве в локации расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 26 до 40 тыс. руб./кв. м/год, с учетом НДС.

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные положения и терминология

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

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

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

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

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)[25].

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

- Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:
- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен[26].

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

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды[27].

[25] IFRS 1, п. 3.

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

Основные средства[28] представляют собой материальные активы, которые:

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

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

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

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги[29].

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

Остаточная стоимость[31] — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[32].

Инвестиционное имущество[33] – недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

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

Недвижимость, занимаемая владельцем, – недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[34].

---

[27] IAS 38, п. 8.

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

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

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

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

[32] IAS 16 "Основные средства", п. 6

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

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

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами[35].

Базы оценки (иногда называемые стандартами стоимости) описывают фундаментальные предпосылки, на которых будет основываться отчетная стоимость. Крайне важно, чтобы база (или базы) оценки соответствовали условиям и целям задания на оценку, т. к. база оценки может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости[36].

Рыночная стоимость представляет собой расчетную денежную сумму, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения[37].

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

Справедливая стоимость предполагает определение цены, которая бы оказалась справедливой для двух конкретных сторон сделки, с учетом соответствующих преимуществ или негативных последствий, которые каждая из сторон получит от сделки. Напротив, рыночная стоимость требует, чтобы при ее определении во внимание не принимались какие бы то ни было преимущества, которые не будут доступными для участников рынка в целом.[39]

Справедливая стоимость представляет собой более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя во многих случаях цена, которая является справедливой между двумя сторонами, будет равно той цене, которую можно получить на рынке, могут возникнуть ситуации, когда определение справедливой стоимости потребует учета вопросов, которые не должны приниматься во внимание при оценке рыночной стоимости, напр., учет элементов синергетической стоимости, возникающих при объединении прав.[40]

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

6.2. Классификация основных средств

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

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

- земельные участки;

[35] IAS 1, п. 7.

[36] П. 10.1 МСО 2017

[37] П. 30.1 МСО 2017

[38] П. 50.1 МСО 2017

[39] П. 50.2 МСО 2017

[40] П. 50.3 МСО 2017

- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование[41].

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

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив[42].

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

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

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

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

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

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

Классификация аренды в качестве финансовой или операционной в большей степени зависит от содержания операции, нежели от формы договора. Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды в качестве финансовой:[44]

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на базовый актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет опцион на покупку базового актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату исполнения этого опциона, что на дату начала арендных отношений можно с достаточной уверенностью ожидать исполнения этого опциона;

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

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

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

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

- срок аренды составляет значительную часть срока экономического использования базового актива, даже если права собственности не передаются;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости базового актива; и
- базовый актив имеет такой специализированный характер, что только арендатор может использовать его без значительной модификации.

Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой[45]:

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

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

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

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

6.3. Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами[46].

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

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

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[47].

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

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

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы оцениваемых основных средств представлены в разделе 3.4 настоящего Отчета.

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

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

Справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)[49].

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

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

[48] Фонд МСФО.

[49] IFRS 13, п. 2.

или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости[50].

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

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых[51].

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях[52].

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

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства[53].

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом[54].

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства[55].

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

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);

[50] IFRS 13, п. 3.

[51] IFRS 13, п. 11.

[52] IFRS 13, п. 15.

[53] IFRS 13, п. 16.

[54] IFRS 13, п. 27.

[55] IFRS 13, п. 32.

- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).[56]

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода[57].

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

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

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

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

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

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

6.5. Этапы проведения оценки

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

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

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

[56] IFRS 13, п. 38.

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

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

Исполнитель осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

6.6. Характеристика подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов[59].

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

6.6.1. Затратный подход

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний[61].

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей[63].

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности[64]:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

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

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

[61] Там же, п. 18.

[62] Там же, п. 19.

[63] Там же, п. 20.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки[65].

6.6.1.1. Методы определения стоимости земельного участка

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

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

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

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

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

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

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

6.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами[68]. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений[69].

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.[70]

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

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

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

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

[69] Там же, п. 13.

[70] Там же, п. 14.

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

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

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

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

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

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

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

6.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки[72].

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки проводится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания. Прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;

[73] Там же, п. 16.

[74] Там же, п. 17.

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

- определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

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

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

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

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

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

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

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

- В рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход, а также этот подход не учитывает рыночную конъюнктуру региона, т. к. понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и наоборот — создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.
- Затратный подход дает корректные результаты при оценке стоимости вновь построенных объектов с незначительным накопленным износом[79]. Можно говорить, что объект имеет незначительный износ, если срок его эксплуатации не превышает 10 лет. Срок эксплуатации здания, в котором расположены объекты оценки, значительно превышает 10 лет. В результате невозможно объективно оценить величину совокупного накопленного износа объекта недвижимости, вследствие чего использование методик затратного подхода может привести к заметному искажению результата оценки.

Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

Метод	Обоснование применения метода
Сравнительный подход	
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Применение данного метода связано с тем, что он основывается на рыночной информации и отличается достоверностью получаемых результатов, т. к. подтверждается ссылками на источники рыночной информации
Доходный подход	
Метод дисконтирования денежных потоков	В результате анализа договора аренды Исполнитель пришел к выводу, что арендная ставка изменяется со временем, что свидетельствует об изменяющемся арендном доходе. Учитывая специфику офисной недвижимости, предназначенной для определенного использования, а также рекомендации стандартов СРОО "ЭС", применение метода дисконтированных денежных потоков является приоритетным

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

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

[78] Там же, п. 16.

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

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

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

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

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

Алгоритм реализации метода сравнения продаж

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов:

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

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения:

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

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

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

7.1.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании анализа соответствующего сегмента рынка г. Москвы[80], к которому принадлежат оцениваемые объекты, за сентябрь 2020 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами (Таблица 7.2). В качестве объектов недвижимости признаются нежилые особняки офисного назначения.

7.1.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

В результате анализа рынка Исполнитель выбрал в качестве единицы сравнения 1 кв. м общей площади помещения, т. к. это стандартная мера площади, принятая в РФ и на рынке недвижимости.

Другие единицы сравнения не используются, т. к. редко применяются (практически не применяются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы. Этим обусловлен отказ от других единиц сравнения.

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

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

Таблица 7.1. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения
• Состав передаваемых прав на объект недвижимости; • Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • Условия продажи (предложения); • Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • Период между датами сделок (предложений) и оценки; • Характеристики месторасположения объекта недвижимости; • Удаленность от метро; • Линия домов; • Общая площадь объекта недвижимости; • Тип парковки; • Транспортная доступность; • Инфраструктура; • Наличие (отсутствие) коммуникаций; • Состояние/уровень отделки

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

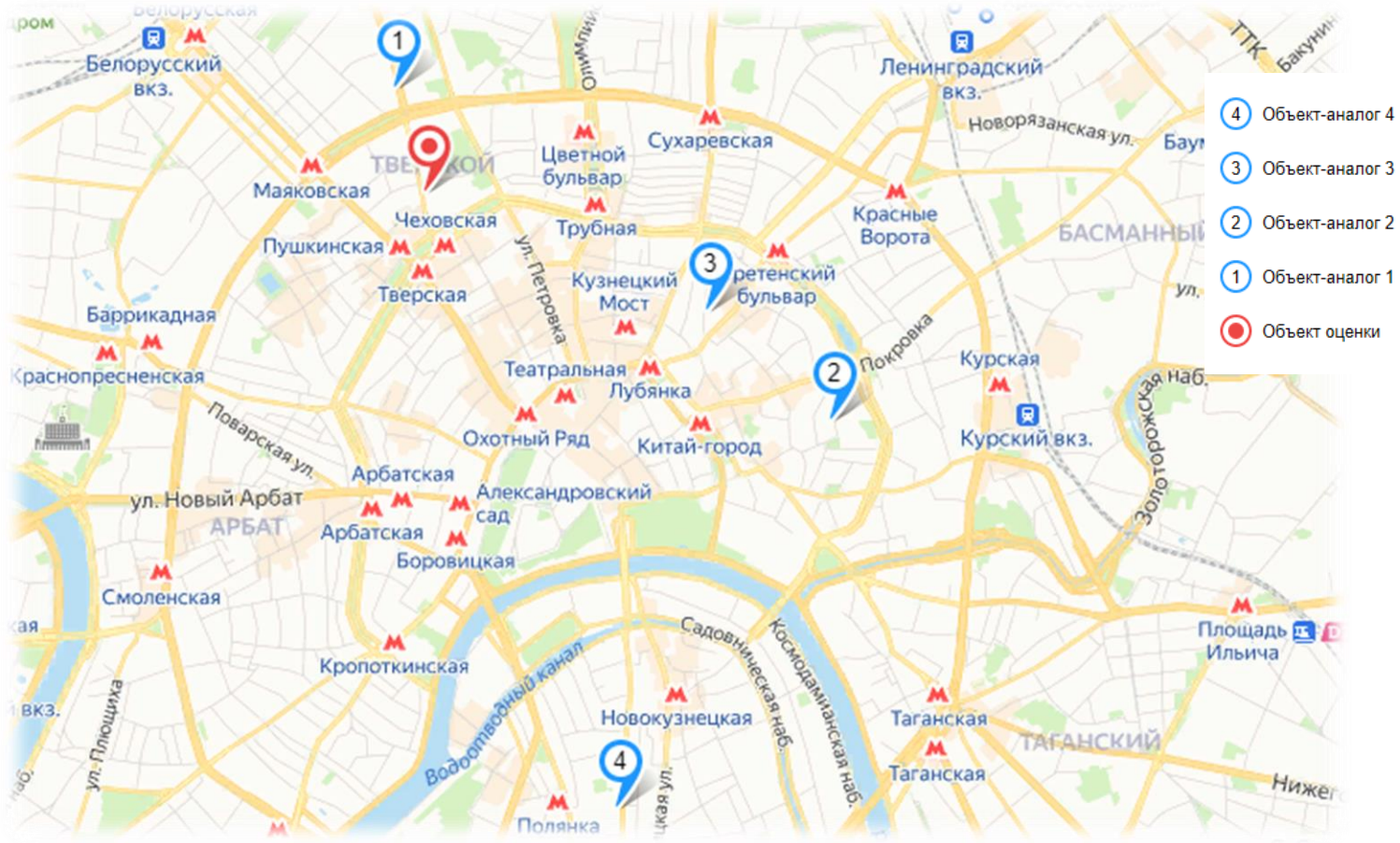
Результаты реализации 1-го и 2-го этапов представлены в таблице ниже (Таблица 7.2), расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Москвы — на рисунке ниже по тексту Отчета (Рисунок 7.1).

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

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Особняк	Особняк	Особняк	Особняк	Особняк
2	Краткое описание объекта недвижимости	Особняк офисного назначения. Общая площадь – 5 674,7 кв. м, 4 этажа. Организованная подземная парковка	Особняк офисного назначения. Общая площадь – 3 188,5 кв. м, 5 этажей, мансарда. Организованная подземная парковка. Цена предложения составляет 1 млрд руб.	Особняк офисного назначения. Общая площадь – 1 435,4 кв. м, 3 этажа. Организованная подземная парковка. Цена предложения составляет 574 млн руб.	Особняк офисного назначения. Общая площадь – 2 280,0 кв. м, 3 этажа. Организованная подземная парковка. Цена предложения составляет 900 млн руб.	Особняк офисного назначения. Общая площадь – 4 830,8 кв. м, 4 этажа. Организованная подземная парковка. Цена предложения составляет 1,647 млрд руб.
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10	г. Москва, Долгоруковская ул., д. 9	г. Москва, Хохловский пер., д. 11, стр. 3	г. Москва, Милютинский пер., д. 10, стр. 1	г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 1
		ЦАО, р-н Тверской	ЦАО, р-н Тверской	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Красносельский	ЦАО, р-н Якиманка
		м. "Пушкинская"	м. "Новослободская"	м. "Китай-город"	м. "Лубянка"	м. "Полянка"
9	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	5 674,70	3 188,50	1 435,40	2 280,00	4 830,80
12	Наличие (отсутствие) парковки	Подземная парковка	Подземная парковка	Подземная парковка	Подземная парковка	Подземная парковка
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
16	Состояние/уровень отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
17	Цена предложения (с НДС (20%), руб.	-	1 000 000 000	574 000 000	900 000 000	1 647 000 000
18	Цена предложения (с НДС (20%), руб./кв. м общей площади	-	313 627	399 889	394 737	340 937
19	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "ЦИАН", https://www.cian.ru/sale/commercial/193082083/, +7 (901) 221-05-65	Информационный портал "Яндекс.Недвижимость", https://realty.yandex.ru/offer/4727703816602955350/, +7 (495) 220-38-14	Информационный портал "ЦИАН", https://www.cian.ru/sale/commercial/238979297/, +7 (904) 566-83-78	Информационный портал "RED",http://red.recrm.ru/274, +7 (495) 777-90-82

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.1. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов



Источник: https://maps.yandex.ru

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

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

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

Таблица 7.3. Элементы сравнения, корректировка по каждому из которых равна 0%

Элементы сравнения
• Состав передаваемых прав на объект недвижимости; • Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • Условия продажи (предложения); • Период между датами сделок (предложений) и оценки; • Линия домов; • Тип парковки; • Транспортная доступность; • Инфраструктура; • Наличие (отсутствие) коммуникаций; • Состояние/уровень отделки

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

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

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение корректировки
• Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • Характеристики месторасположения объекта недвижимости; • Удаленность от метро; • Общая площадь объекта недвижимости	• Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости; • Корректировка на удаленность от метро; • Корректировка на общую площадь объекта недвижимости	Таблица 7.12

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась в соответствии со Справочником рыночных корректировок (СРК-2020, март 2020 г.) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. В соответствии с данным источником скидка на торг при продаже офисной недвижимости составляет **-9,0%**.

Корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости

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

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

Расчет корректировки на местоположение производился в два этапа.

I этап. Определение среднеарифметической ставки аренды в одном и том же сегменте недвижимости, в зависимости от местоположения производилось на основе выборки по станции метрополитена, в котором расположен оцениваемый объект и каждый из объектов-аналогов.

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

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

где:

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

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

Результаты расчетов корректировки на характеристики местоположения относительно местоположения объекта оценки представлены в таблице ниже.

Таблица 7.5. Результаты расчетов среднеарифметической ставки аренды 1 кв. м офисных объектов и значения корректировки

№ п/п	Станция метро	Арендная ставка, руб./кв. м/год	Значение корректировки относительно местоположения объекта оценки, %
1	м. "Пушкинская"	29 499	0,00%
2	м. "Китай-город"	23 911	23,37%
3	м. "Лубянка"	30 000	-1,67%
4	м. "Новослободская"	22 520	30,99%
5	м. "Полянка"	26 500	11,32%
6	м. "Кропоткинская"	27 587	6,93%
7	м. "Чистые пруды"	24 510	20,35%

Источник: https://www.cian.ru/, анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.6. Расчет корректировки на местоположение

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10	г. Москва, Долгоруковская ул., д. 9	г. Москва, Хохловский пер., д. 11, стр. 3	г. Москва, Милютинский пер., д. 10, стр. 1	г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 1
	ЦАО, р-н Тверской	ЦАО, р-н Тверской	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Красносельский	ЦАО, р-н Якиманка
	м. "Пушкинская"	м. "Новослободская"	м. "Китай-город"	м. "Лубянка"	м. "Полянка"
Корректировка на характеристики месторасположения (%)	—	**30,99%**	**23,37%**	**-1,67%**	**11,32%**

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Корректировка на удаленность объекта от метро

Чем ближе доступность к объекту коммерческой недвижимости от метро, тем выше его коммерческая привлекательность и, как следствие, его стоимость. Корректировка на удаленность от метро вносится, если расстояние до метро объекта оценки значительно отклоняется от данной характеристики аналога. Эта разница при сравнении аналогов корректируется введением поправки на удаленность.

Данная корректировка была определена на основании данных, представленных в экономическом научном журнале "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н. К. Величина данной корректировки для объектов, расположенных максимум в 15 минутах пешком от станций метро, составляет от -10,00% до 11,11%, в случае если, удаленность от метро превышает 15 минут пешего хода, применяется расчетная формула:

$$К_{метро} = 0,90 – (0,005 \times Т_{дм}),$$

где:

$К_{метро}$ - корректировка на удаление от станции метрополитена;

$Т_{дм}$ - число дополнительных минут пешего хода до станции метрополитена свыше 15 минут[81].

Таблица 7.7. Коэффициенты стоимости офисной недвижимости в зависимости от удаленности от станции метро

Расстояние до станции метро пешком, мин.	Коэффициент
до 5 мин. пешком	1,00
от 5 до 10 мин. пешком	0,95
от 10 до 15 мин. пешком	0,90
от 15 мин. пешком	**Кум = 0,90 - (0,005 x Тдм)**
от 15 до 20 мин. пешком	0,875
от 20 до 25 мин. пешком	0,850
от 25 до 30 мин. пешком	0,825
от 30 до 35 мин. пешком	0,800

Источник: http://www.esm-invest.com/ru/location-for-Moscow-2020

Величина корректировки на удаленность от метро представлена в таблице ниже.

[81] Представляется, что разумное удаление для пешей доступности объектов недвижимости от станций метро должно ограничиваться 30-35 минутами.

Таблица 7.8. Величина корректировки на удаленность от метро

Удаленность объекта от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 20 до 25 мин. пешком	от 25 до 30 мин. пешком	от 30 до 35 мин. пешком
до 5 мин. пешком	0,00%	5,26%	11,11%	14,29%	17,65%	21,21%	25,00%
от 5 до 10 мин. пешком	-5,00%	0,00%	5,56%	8,57%	11,76%	15,15%	18,75%
от 10 до 15 мин. пешком	-10,00%	-5,26%	0,00%	2,86%	5,88%	9,09%	12,50%
от 15 до 20 мин. пешком	-12,50%	-7,89%	-2,78%	0,00%	2,94%	6,06%	9,38%
от 20 до 25 мин. пешком	-15,00%	-10,53%	-5,56%	-2,86%	0,00%	3,03%	6,25%
от 25 до 30 мин. пешком	-17,50%	-13,16%	-8,33%	-5,71%	-2,94%	0,00%	3,13%
от 30 до 35 мин. пешком	-20,00%	-15,79%	-11,11%	-8,57%	-5,88%	-3,03%	0,00%

Источник: http://www.esm-invest.com/ru/location-for-Moscow-2020; расчет АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.9. Расчет корректировки на удаленность от метро

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	**-**	**5,26%**	**5,26%**	**5,26%**	**5,26%**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

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

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости была рассчитана на основании данных, представленных на информационно-аналитическом портале "СтатРиэлт".

Исследование рынков земельных участков населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \times S^n,$$

где:

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв. м объекта, ден.ед./кв. м;

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка;

S – общая площадь земельного участка, кв. м;

n – "коэффициент торможения" — степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

Основные показатели для расчета корректировки на площадь представлена в таблице далее.

Таблица 7.10. Основные показатели для расчета корректировки на площадь

Назначение	К торм (n)	R2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,17	0,659

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2226-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2020-goda

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

$$K_{пл} = (S_o / S_a) \wedge n,$$

где:

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) объекта, ед.

Исполнителем была внесена корректировка на площадь, для подобранных объектов-аналогов. Величина корректировка на площадь, для подобранных объектов-аналогов представлена в таблице ниже.

Таблица 7.11. Расчет корректировки на площадь

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Площадь общая	кв. м	5 674,70	3 188,50	1 435,40	2 280,00	4 830,80
Корректировка	**%**	**-**	**-9,34%**	**-20,84%**	**-14,36%**	**-2,70%**

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

В процессе реализации 4-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель выполнил расчет величины справедливой стоимости. Результаты реализации 3-го и 4-го этапов, а именно последовательное внесение корректировок и расчет стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода, представлены в таблице ниже (Таблица 7.12).

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

1 638 054 518 (Один миллиард шестьсот тридцать восемь миллионов пятьдесят четыре тысячи пятьсот восемнадцать) руб.

Таблица 7.12. Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Особняк	Особняк	Особняк	Особняк	Особняк
2	Цена предложения объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	313 627	399 889	394 737	340 937
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	313 627	399 889	394 737	340 937
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	313 627	399 889	394 737	340 937
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	313 627	399 889	394 737	340 937
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	285 401	363 899	359 211	310 253
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	285 401	363 899	359 211	310 253
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10	г. Москва, Долгоруковская ул., д. 9	г. Москва, Хохловский пер., д. 11, стр. 3	г. Москва, Милютинский пер., д. 10, стр. 1	г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 1
		ЦАО, р-н Тверской	ЦАО, р-н Тверской	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Красносельский	ЦАО, р-н Якиманка
		м. "Пушкинская"	м. "Новослободская"	м. "Китай-город"	м. "Лубянка"	м. "Полянка"
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	30,99%	23,37%	-1,67%	11,32%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	373 847	448 942	353 212	345 364
9	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	5,26%	5,26%	5,26%	5,26%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	393 523	472 570	371 802	363 541
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	393 523	472 570	371 802	363 541
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	5 674,70	3 188,50	1 435,40	2 280,00	4 830,80

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на размер общей площади (%)	-	-9,34%	-20,84%	-14,36%	-2,70%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	356 788	374 095	318 413	353 726
12	Тип парковки	Подземная парковка	Подземная парковка	Подземная парковка	Подземная парковка	Подземная парковка
	Корректировка на тип парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	356 788	374 095	318 413	353 726
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	356 788	374 095	318 413	353 726
14	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	356 788	374 095	318 413	353 726
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	356 788	374 095	318 413	353 726
16	Состояние/уровень отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	356 788	374 095	318 413	353 726
17	Сумма абсолютных величин корректировок	-	54,59%	58,47%	30,29%	28,28%
18	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,83	1,71	3,30	3,54
19	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	17,65%	16,48%	31,80%	34,07%
20	Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м					346 391
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС (20%), руб./кв. м						346 391
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м						5 674,70
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС (20%), руб.						1 965 665 422
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС (20%), руб.						**1 638 054 518**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

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

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.7 Отчета использование в рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества метода дисконтирования денежных потоков[82].

Алгоритм расчета:

Этап 1. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.

Этап 2. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозном периоде.

Этап 3. Определение величины действительного валового дохода в прогнозном периоде.

Этап 4. Определение величины операционных расходов в прогнозном периоде.

Этап 5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде.

Этап 6. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.

Этап 7. Определение справедливой стоимости объекта в рамках доходного подхода.

8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

8.2.1. Этап 1. Определение длительности прогнозного периода

При оценке недвижимости методом дисконтирования денежных потоков весь срок прогнозируемой эксплуатации объекта разделен на два периода: прогнозный и постпрогнозный.

На основании анализа экономической ситуации и тенденций на рынке коммерческой недвижимости в РФ наиболее оптимальный период, в течение которого можно прогнозировать рыночные данные, составляет 5 лет, корректное прогнозирование на более долгий срок не представляется возможным. В постпрогнозном периоде предполагается реализация оцениваемых помещений.

Для определения стоимости оцениваемых помещений составлялся прогноз изменения денежных потоков в течение прогнозного и постпрогнозного периодов. Также для определения денежного потока необходимо произвести прогнозирование величины доходов и расходов от эксплуатации оцениваемых объектов.

Денежный поток строится для каждого периода. Шаг расчета равен 1 году. В рамках настоящего Отчета использовался номинальный рублевый денежный поток.

8.2.2. Этап 2. Определение потенциального валового дохода

Определение ПВД от сдачи в аренду помещений, по которым заключены договоры аренды

Допущение: По состоянию на дату оценку на объект оценки заключен долгосрочный договор аренды. В связи с тем, что заключенный договор аренды, его условия, а также контрагенты по договору аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, Исполнитель не раскрывал данную информацию в отчете. Заказчиком предоставлена информация о величине операционного дохода (все доходы от объекта за исключением возмещения эксплуатационных

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

расходов), получаемого от эксплуатации недвижимого имущества, входящего в состав ЗПИФ недвижимости "Монолит".

По состоянию на дату оценки на помещения здания особняка общей площадью 5 674,7 кв. м заключен договор аренды до 28 февраля 2023 г. Заказчиком предоставлена информация в виде реестра с указанием ставки аренды и арендопригодной площади (реестр арендаторов), а также копия договора аренды (Таблица 3.7).

На основании обработанной информации, мониторинга рынка коммерческой недвижимости г. Москвы[83] Исполнитель пришел к выводу о том, что ставка аренды по действующему договору аренды объекта оценки соответствует рыночным значениям арендных ставок в аналогичных объектах, расположенных в Центральном административном округе г. Москвы в пределах ТТК.

На основании реестра арендаторов (Таблица 3.7) Исполнителем был рассчитан потенциальный валовый доход на первые 3 года, в течении которых действует договор аренды. Расчет денежного потока и арендной ставки по периодам представлен в таблице ниже:

Таблица 8.1. Расчет ПВД от действующего договора аренды

Период	Период 1	Период 2	Период 3
Прогнозный период	**11.09.2020**	**11.09.2021**	**11.09.2022**
	10.09.2021	**10.09.2022**	**10.09.2023**
Период	11.09.2020	11.09.2021	11.09.2022
	28.02.2021	28.02.2022	28.02.2023
Количество дней	171	171	171
Арендная ставка за 1 кв. м/год по договору аренды, без учета НДС (20%) и операционных расходов	24 881	25 080	26 223
ПВД за период	**66 148 036**	**66 676 849**	**69 716 007**
Период	01.03.2021	01.03.2022	01.03.2023
	10.09.2021	10.09.2022	10.09.2023
Количество дней	194	194	194
Арендная ставка за 1 кв. м/год по договору аренды, без учета НДС (20%) и операционных расходов	25 080	26 223	
ПВД за период	**75 645 081**	**79 093 013**	
ПВД за прогнозный год	**141 793 116**	**145 769 863**	**69 716 007**
Арендная ставка за 1 кв. м/год на период, без учета НДС (20%) и операционных расходов	24 987	25 688	26 223

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

После окончания текущего договора аренды Исполнитель принял решение рассчитать величину арендной ставки по рыночным данным.

Определение величины арендной платы на основании рыночных данных

На основании анализа сегмента рынка[84], к которому принадлежит объект оценки, за сентябрь 2020 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с объектом оценки.

Потенциальный арендный платеж за период от сдачи объектов аналогичной полезности рассчитывается с применением элементов сравнительного подхода.

За единицу сравнения принимается руб./кв. м в год как типичная единица измерения на рынке аренды недвижимости в г. Москве. Ставки по объектам-аналогам указаны с учетом НДС и без учета эксплуатационных и коммунальных расходов.

[83] См. раздел 5 Отчета.

[84] Порталы: www.cian.ru, www.arendator.ru, www.g2p.ru, www.dm-realty.ru, www.zdanie.info, www.paulsyard.ru, www.officecenter.ru, www.globus-n.ru и др.; информационно-аналитический портал Realto; иллюстрированные каталоги "Недвижимость для бизнеса", ежемесячный информационно-аналитический бюллетень Rway, информационные издания "Из рук в руки", "Недвижимость и цены".

Другие единицы сравнения не используются, т. к. редко применяются (практически не применяются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы. Этим обусловлен отказ от других единиц сравнения.

Ценообразующие элементы сравнения аналогичны элементам, используемым в рамках сравнительного подхода (Таблица 7.1).

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

Таблица 8.2. Элементы сравнения, корректировка по каждому из которых равна 0%

Элементы сравнения
• Состав передаваемых прав на объект недвижимости; • Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • Условия продажи (предложения); • Период между датами сделок (предложений) и оценки; • Тип парковки; • Транспортная доступность; • Инфраструктура; • Наличие (отсутствие) коммуникаций;

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

Таблица 8.3. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение корректировки
• Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • Характеристики месторасположения объекта недвижимости; • Удаленность от метро; • Линия домов; • Общая площадь объекта недвижимости; • Состояние/уровень отделки	• Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости; • Корректировка на удаленность от метро; • Корректировка на общую площадь объекта недвижимости • Корректировка на состояние/уровень отделки	Таблица 8.13

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Рассчитанная средневзвешенная величина принимается равной рыночной ставке арендной платы оцениваемого недвижимого имущества, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Характеристика объектов-аналогов в рамках доходного подхода приведена в таблице ниже (Таблица 8.4), расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Москвы — на рисунке ниже (Рисунок 8.1), расчет величины рыночной арендной ставки помещений оцениваемого здания – в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.13).

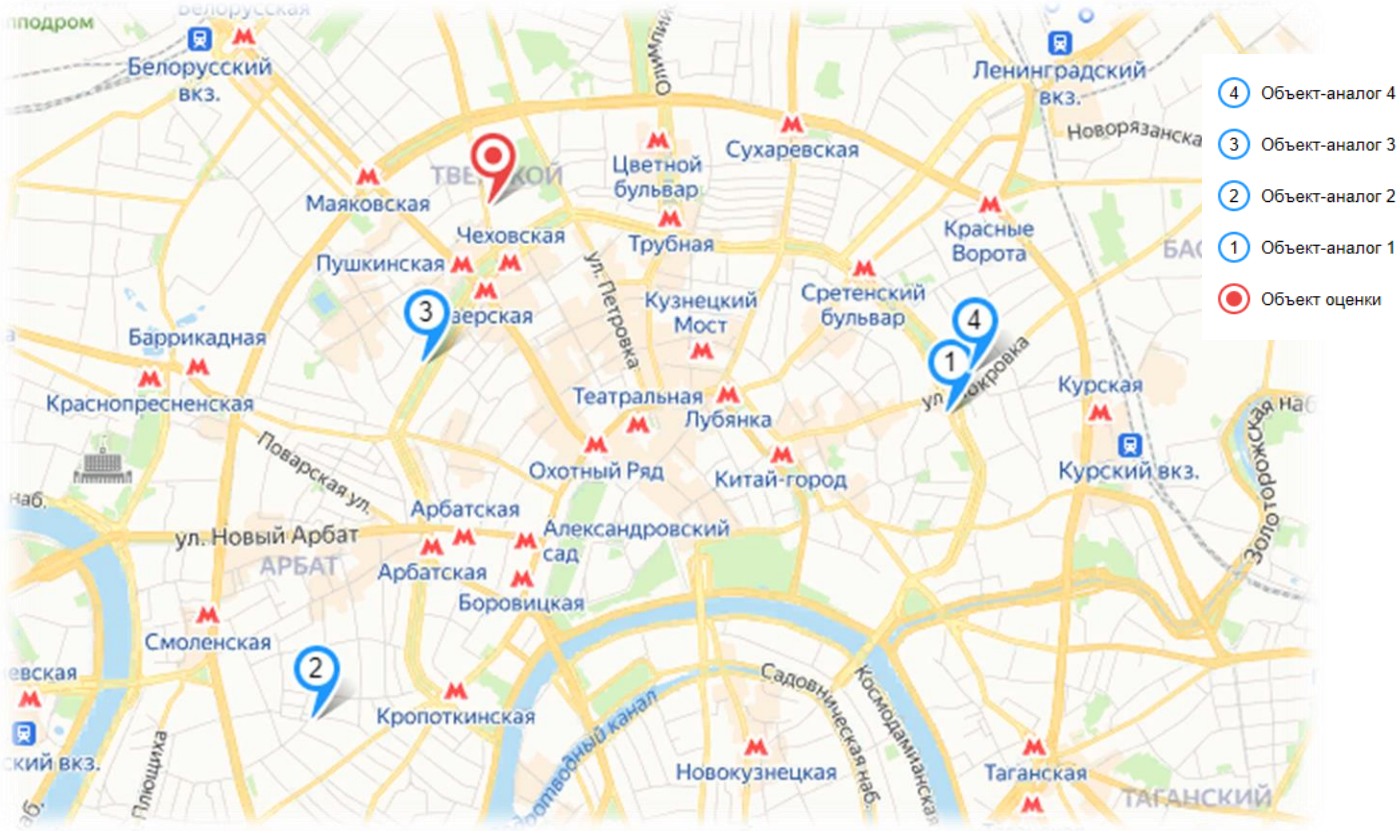
Таблица 8.4. Данные об объектах сравнения (аналогах) для определения арендной ставки помещений объектов оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Особняк офисного назначения. Общая площадь – 5 674,7 кв. м, 4 этажа. Организованная подземная парковка	Особняк офисного назначения. Общая площадь – 980,0 кв. м, 3 этажа. Организованная подземная парковка. Величина ставки аренды составляет 38 000 руб./кв. м/год с НДС и без учета эксплуатационных и коммунальных расходов	Особняк офисного назначения. Общая площадь – 1 497,9 кв. м, 3 этажа. Организованная парковка на закрытой территории. Величина ставки аренды составляет 40 000 руб./кв. м/год с НДС и без учета эксплуатационных и коммунальных расходов	Особняк офисного назначения. Общая площадь – 4 020,0 кв. м, 3 этажа. Организованная парковка на закрытой территории. Величина ставки аренды составляет 36 000 руб./кв. м/год с НДС и без учета эксплуатационных и коммунальных расходов	Особняк офисного назначения. Общая площадь – 1 081,6 кв. м, 3 этажа. Организованная парковка на закрытой территории. Величина ставки аренды составляет 30 000 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных и коммунальных расходов
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10	г. Москва, Покровский бул., рядом с д. 2/14	г. Москва, Большой Левшинский пер., д. 1/11	г. Москва, Тверской бульвар, д. 15, стр. 1	г. Москва, ул. Покровка, д. 27, стр. 6
		ЦАО, р-н Тверской	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Хамовники	ЦАО, р-н Тверской	ЦАО, р-н Басманный
		м. "Пушкинская"	м. "Китай-город"	м. "Кропоткинская"	м. "Пушкинская"	м. "Чистые пруды"
9	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	2-я линия
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	5 674,70	980,00	1 497,90	4 020,00	1 081,60
12	Наличие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
16	Состояние/уровень отделки	Стандартный ремонт	Требуется капитальный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
17	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС (20%), руб./мес.		3 103 333	4 993 000	12 060 000	3 244 800
18	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС (20%), руб./кв. м/год	-	38 000	40 000	36 000	36 000
19	Ставка аренды объекта	-	31 667	33 333	30 000	30 000

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	недвижимости без эксплуатационных и коммунальных расходов (без НДС (20%), руб./кв. м/год					
20	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Здание.инфо", https://zdanie.info/аренда/аренда_офисов/3431/object/91332, +7 (964) 502-25-07	Информационный портал "ЦИАН", https://www.cian.ru/rent/commercial/228915828/, +7 (981) 666-22-35	Информационный портал "Zdanie.info", https://zdanie.info/аренда/аренда_офисов/3431/object/292479, +7 (968) 610-88-42	Информационный портал "ЦИАН", https://www.cian.ru/rent/commercial/235007987/, +7 (901) 221-35-38

Источник: результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"

Рисунок 8.1. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Москвы



Источник: результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, применяемых при расчете стоимости объекта в рамках доходного подхода

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

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась в соответствии со Справочником рыночных корректировок (СРК-2020, март 2020 г.) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. В соответствии с данным источником скидка на торг при аренде офисной недвижимости составляет **-5,5%**.

Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости

Описание и порядок расчета корректировки на характеристики месторасположения объекта недвижимости приведено в разделе 7.1.3 настоящего Отчета в соответствующих таблицах.

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

Таблица 8.5. Расчет корректировки на местоположение

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10	г. Москва, Покровский бул., рядом с д. 2/14	г. Москва, Большой Левшинский пер., д. 1/11	г. Москва, Тверской бульвар, д. 15, стр. 1	г. Москва, ул. Покровка, д. 27, стр. 6
	ЦАО, р-н Тверской	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Хамовники	ЦАО, р-н Тверской	ЦАО, р-н Басманный
	м. "Пушкинская"	м. "Китай-город"	м. "Кропоткинская"	м. "Пушкинская"	м. "Чистые пруды"
Корректировка на характеристики месторасположения (%)	—	**23,37%**	**6,93%**	**0,00%**	**20,35%**

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Корректировка на удаленность объекта от метро

Описание и порядок расчета корректировки на удаленность объекта от метро приведено в разделе 7.1.3 настоящего Отчета в соответствующих таблицах.

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

Таблица 8.6. Расчет корректировки на удаленность от метро для объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)		**11,11%**	**11,11%**	**5,26%**	**11,11%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

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

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

Таблица 8.7. Величина корректировки на линию домов

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Расположение относительно красной линии при аренде объекта			
Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,81	0,92
Корректировка на линию домов коммерческих участков (объект оценки - 1 линия)			**14,94%**
Корректировка на линию домов коммерческих участков (объект оценки - 1 линия второстепенной улицы; объект аналог - 1 линия)			**-13,00%**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2225-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2020-goda; расчет АО "НЭО Центр"

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

Таблица 8.8. Расчет корректировки на линию домов

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	2-я линия
Корректировка на линию домов (%)		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**14,94%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь

Описание и порядок расчета корректировки на общую площадь приведено в разделе 7.1.3 настоящего Отчета в соответствующих таблицах.

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

Таблица 8.9. Расчет корректировки на площадь

Параметр	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь общая	кв. м	5 674,70	980,00	1 497,90	4 020,00	1 081,60
Корректировка на площадь (%)	**%**	**-**	**-25,81%**	**-20,26%**	**-5,69%**	**-24,56%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на состояние/уровень отделки

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

Для расчета данной корректировки Исполнитель использовал данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы в г. Москве (ООО "ТехСтройКомплект", АО "Град", ООО "АРХИТЕКТУС") (Таблица 8.10). Анализируя рыночную информацию, Исполнитель принял следующую градацию вида и состояния уровня отделки:

- Требуется капитальный ремонт.
- Требуется косметический ремонт.
- Требуется стандартный ремонт.
- Стандартный ремонт.

Таблица 8.10. Расчет стоимости ремонта 1 кв. м по полу

Тип состояния внутренней отделки	Источник информации	Стоимость работы, руб.	Материалы, руб.	Среднее значение, руб. с учетом НДС
Косметический	ООО "ТехСтройКомплект"	2 600	1 500	5 300
	АО "Град"	2 700	1 600	
	ООО "АРХИТЕКТУС"	4 300	3 300	

Тип состояния внутренней отделки	Источник информации	Стоимость работы, руб.	Материалы, руб.	Среднее значение, руб. с учетом НДС
Стандартный	ООО "ТехСтройКомплект"	4 300	5 000	9 300
	АО "Град"	3 900	4 400	
	ООО "АРХИТЕКТУС"	5 500	4 900	
Капитальный	ООО "ТехСтройКомплект"	4 800	8 200	13 800
	АО "Град"	4 700	7 900	
	ООО "АРХИТЕКТУС"	8 800	6 900	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

где:

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

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

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

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

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

Таблица 8.11. Корректировки на уровень отделки коммерческих помещений, руб./кв. м без НДС

Объект оценки/ Объект-аналог	Требуется капитальный ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Требуется капитальный ремонт	0	-7 083	-3 750	-11 500
Требуется косметический ремонт	7 083	0	3 333	-3 333
Требуется стандартный ремонт	3 750	-3 333	0	-7 750
Стандартный ремонт	11 500	3 333	7 750	0

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Полученные значения затрат на ремонт, при расчете арендной ставки необходимо поделить на 4 (периодичность проведения ремонтных работ, на основании анализа рынка[85]).

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

Таблица 8.12. Внесение корректировки на состояние/уровень отделки

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог4
Состояние/уровень отделки	Стандартный ремонт	Требуется капитальный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб. (без учета НДС)		**2 875**	**0**	**0**	**0**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

[85] http://www.int-ext.ru/kosmeticheskij-remont-ofisov.htm

Таблица 8.13. Расчет величины рыночной арендной ставки для объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
2	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		31 667	33 333	30 000	30 000
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		31 667	33 333	30 000	30 000
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		31 667	33 333	30 000	30 000
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		31 667	33 333	30 000	30 000
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)		-5,50%	-5,50%	-5,50%	-5,50%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		29 925	31 500	28 350	28 350
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		29 925	31 500	28 350	28 350
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10	г. Москва, Покровский бул., рядом с д. 2/14	г. Москва, Большой Левшинский пер., д. 1/11	г. Москва, Тверской бульвар, д. 15, стр. 1	г. Москва, ул. Покровка, д. 27, стр. 6
		ЦАО, р-н Тверской	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Хамовники	ЦАО, р-н Тверской	ЦАО, р-н Басманный
		м. "Пушкинская"	м. "Китай-город"	м. "Кропоткинская"	м. "Пушкинская"	м. "Чистые пруды"
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)		23,37%	6,93%	0,00%	20,35%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		36 918	33 683	28 350	34 121
9	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)		11,11%	11,11%	5,26%	11,11%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		41 021	37 426	29 842	37 912
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	2-я линия
	Корректировка на линию домов (%)		0,00%	0,00%	0,00%	14,94%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		41 021	37 426	29 842	43 577
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	5 674,70	980,00	1 497,90	4 020,00	1 081,60
	Корректировка на размер общей площади (%)		-25,81%	-20,26%	-5,69%	-24,56%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		30 433	29 842	28 143	32 876

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Наличие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
12	Корректировка на наличие/отсутствие парковки (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		30 433	29 842	28 143	32 876
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
13	Корректировка на транспортную доступность (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		30 433	29 842	28 143	32 876
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
14	Корректировка на инфраструктуру (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		30 433	29 842	28 143	32 876
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
15	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		30 433	29 842	28 143	32 876
	Состояние/уровень отделки	Стандартный ремонт	Требуется капитальный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
16	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.		2 875	0	0	0
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		33 308	29 842	28 143	32 876
17	Сумма абсолютных величин корректировок		75,24%	43,80%	16,46%	76,47%
18	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		1,33	2,28	6,08	1,31
19	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		12,09%	20,76%	55,26%	11,89%
20	**Средневзвешенная величина справедливой стоимости арендной ставки для помещений, руб./кв. м (без НДС (20%)**					**29 683**

Источник: расчеты и результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"

Определение арендуемой площади

При определении величины потенциального валового дохода в расчетах принималась общая площадь оцениваемого объекта. Это связано с возможностью сдачи в аренду всех помещений оцениваемого объекта.

Рост уровня арендных ставок

Рост уровня арендных ставок принят в соответствии с уровнем роста инфляции (Таблица 8.16), который основывался на прогнозе инфляции, при составлении были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2036 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ.

Расчет ПВД представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.20).

8.2.3. Этап 3. Определение действительного валового дохода

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

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

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

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

$П_а$ — потери при сборе арендной платы;

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

$Д_{пр}$ — прочие доходы.

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

Существуют следующие способы определения показателя потерь[86]:

- потери могут рассчитываться по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном сегменте рынка, то есть за основу берется рыночный показатель;
- на основе ретроспективных и текущих данных по оцениваемому объекту, то есть анализируются арендные договоры по срокам действия, частота их перезаключения, величина периодов между окончанием действия одного договора и заключения другого и т. п.

Определение величины недозагрузки

При эффективном менеджменте существует вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

Рыночные показатели уровня недозагрузки представлены в таблице ниже.

Таблица 8.14. Анализ уровня вакантных площадей офисных помещений г. Москвы по итогам 2019 г.

Источник	Показатель	Ссылка
ILM	7,40%	https://www.ilm.ru/reviews-wound/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-i-ii-kvartal-2020-goda
Colliers	4,90%	https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/H1-Office-2020
CBRE	9,70%	https://www.cbre.ru/ru-ru/global/research-and-reports/II---2020

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

Источник	Показатель	Ссылка
Knight Frank	6,70%	https://www.knightfrank.ru/research/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-1-polugodie-2020-7424.aspx?search-id=5e2496f6-0135-4749-89cc-52d7c2061106&report-id=597&rank=2
Среднее значение	**7,20%**	

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Учитывая проведенный анализ, Исполнитель исходил из предположения, что уровень вакантных офисных площадей и недозагрузки и недосбора арендной платы класса "В" в первом прогнозном периоде составит **7,20%.** Однако, в связи с наличием действующего договора аренды, в 1-ом, 2-ом, 3-ем прогнозных периодах уровень недозагрузки для действующего договора аренды принят равным 0,0%.

В последующих периодах уровень недозагрузки, принимаемый к расчету, стремился к уменьшению на 1,5%/год на основании анализа рынка[87] г. Москвы.

Расчет ДВД представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.20).

8.2.4. Этап 4. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[88]. Подробное описание операционных расходов, их классификация, а также методы их расчета приведены в Приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

На рынке аренды коммерческой недвижимости понятие "эксплуатационные расходы"[89] аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы". Данный показатель в денежном выражении может быть как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

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

Методика определения величины налога на имущество приведена в Приложении 3 к Отчету "Основные методологические положения оценки".

В соответствии с Закон города Москвы №64 "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 20 ноября 2019 года) от 05.11.2003 г., для административных (офисных) зданий налогооблагаемой базой является кадастровая стоимость, ставка налога составляет в 2020 г. — 1,7% от кадастровой стоимости, в 2021 г. — 1,8 %, в 2022 г. — 1,9 %, в 2023 г. и последующие налоговые периоды — 2,0 %.

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", группа "АльфаСтрахование", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,04–1,75% от страховой стоимости[90]. Ставка страхования принята на уровне **0,12 %** от балансовой стоимости (среднее значение для офисных зданий по данным ЗАО "ГУТА-Страхование"). В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

[87] https://naibecar.com/upload/iblock/784/784749f91171a28d26c91627aa0324e7.pdf

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

[89] Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов, — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

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

Таблица 8.15. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

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

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

В качестве балансовой стоимости на дату оценки принята стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, т. к. она может отличаться от рыночной в несколько раз.

По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливую базу для налогообложения, которая соответствует справедливой стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода.

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

Подробное описание затрат на замещение, а также методика их расчета приведены в приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Расчет значения коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции ($К_{ув}$) основывался на прогнозе инфляции, при составлении были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2036 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет затрат на строительство оцениваемых объектов (Таблица 8.17), расчет коэффициента увеличения стоимости "короткоживущих" элементов за счет роста инфляции (Таблица 8.16), расчет затрат на замещение оцениваемого объекта (Таблица 8.18) приведены в таблицах ниже.

Таблица 8.16. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции

Наименование показателя	**2020**	**2021**	**2022**
Инфляция	3,27%	3,48%	3,85%
Прогнозный период	0,30	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,01	1,03	1,04
Наименование показателя	**2023**	**2024**	**2025**
Инфляция	3,95%	3,99%	3,99%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	**2026**	**2027**	**2028**
Инфляция	3,99%	3,99%	3,99%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	**2029**	**2030**	**2031**
Инфляция	3,99%	3,99%	3,99%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	**2032**	**2033**	**2034**
Инфляция	3,99%	3,99%	3,99%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	**2035**	**2036**	**2037**
Инфляция	3,99%	3,99%	3,99%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	**2038**	**2039**	**2040**
Инфляция	3,99%	3,99%	3,99%
Прогнозный период	1,00	1,00	0,70
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,03
$К_{ув}$			**2,1674**

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 8.17. Расчет себестоимости строительства

Характеристика	Ед. измерения	Офисная недвижимость		Источник
		Минимальное значение	Максимальное значение	
Себестоимость строительства	долл. США/кв. м без НДС	731	1 135	Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" №273, декабрь 2017 г. (стр. 95)
Курс долл. США на дату определения себестоимости строительства (2016 г.)	руб./долл. США		66,8335	https://ratestats.com/dollar/2016/
Себестоимость строительства по состоянию на дату публикации Источника	руб./кв. м без учета НДС	48 855	75 856	Расчеты АО "НЭО Центр"
Корректирующий коэффициент изменения цен в строительстве по состоянию на дату оценки с даты информации	—		1,1367[91]	Расчеты АО "НЭО Центр"
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки	**руб./кв. м без учета НДС**	**55 534**	**86 226**	**Расчеты АО "НЭО Центр"**

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.18. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) объекта оценки

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	11.09.2020
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	6,56%
Площадь объекта оценки, кв. м	5 674,7
Себестоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	402 221 872
Доля СМР в общей стоимости строительства объекта, %	83,00%
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	333 844 154
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	50 076 623
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,1674
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	108 535 536
Фактор фонда возмещения	0,0256
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	**2 777 359**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Величина арендных платежей за пользование земельным участком принималась равной 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка, приходящегося на оцениваемые помещения, в соответствии с Законом города Москвы "О земельном налоге" № 74 от 24.11.2004 г. (с изменениями от 26.12.2018 г. (редакция, действующая с 1 января 2020 года)).

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

В рамках реализации оцениваемых помещений предполагается, что сдачей в аренду площадей объекта оценки будет заниматься сторонняя организация. В рамках настоящего Отчета величина расходов на брокеридж по сдаче в аренду вакантных площадей принята, как единовременная

[91] 1,1306 = 11,566 / 10,230

10,230 — средний региональный индекс для г. Москвы за декабрь 2016 г.

11,566 — средний региональный индекс для г. Москвы за март 2020 г. (расчетный)

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 107, апрель 2019 г., Вып. 108, июль 2019 г., Вып. 109, октябрь 2019 г., Вып. 110, январь 2020 г., Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г.

плата в размере 8,33%[92] от ДВД в 3-й прогнозный период, из расчета, что договоры аренды заключаются в среднем на 3-7 лет[93].

Расчет операционных расходов представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.20).

8.2.5. Этап 5. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР). Методика и алгоритм расчета чистого операционного дохода приведены в приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки"). Расчет чистого операционного дохода представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.20).

8.2.6. Этап 6. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в постпрогнозном и прогнозном периодах

Прогнозный период

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость оцениваемого объекта определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объектов коммерческой недвижимости. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$\mathbf{C} = \sum_{\mathbf{i=1}}^{\mathbf{n}} \frac{\mathbf{CFn}}{(\mathbf{1+i})^{\mathbf{n-0.5}}} + \mathbf{TV},$$

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода n;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода n;

TV — стоимость реверсии/терминальная стоимость.

Постпрогнозный период. Расчет терминальной стоимости (стоимости постпрогнозного периода)

Стоимость терминальной стоимости 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.

В рамках оценки использовался третий метод расчета реверсии путем капитализации чистого операционного дохода постпрогнозного периода с использованием ставки капитализации на основании данных рыночной аналитики[94].

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию (все эти требования будут выполняться для рассматриваемого объекта недвижимости в постпрогнозном периоде).

[92] http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-ii-kvartala-2015-goda/226-tarify-na-rieltorskie-uslugi-na-01-07-2015-goda

[93] http://cwrussia.ru/analytics/reviews/

[94] http://biztechnology.ru/index.php/konsalting/dokumenty/investitsii/196-gostinichnyj-biznes-investitsii-statistika-i-issledovanija.html

Таким образом, стоимость реверсии в конце прогнозного периода с использованием данного метода выполняется путем деления чистого операционного дохода в постпрогнозном периоде на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$С = \frac{ЧОД}{К},$$

где:

С — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде;

К — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если[95]:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Коэффициент (ставка) капитализации — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость[96].

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации был рассчитан на основании рыночных данных, т. к. данный метод наиболее точно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке недвижимости. Расчет коэффициента капитализации приведен в таблице ниже.

Таблица 8.19. Расчет коэффициента капитализации на основании рыночных данных

Источник	Коэффициент капитализации, %			Ссылка на источник
	минимальное	максимальное	среднее	
Colliers	9,00%	9,50%	9,25%	https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/h1-Investment-2020
Cushman & Wakefield			9,00%	https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/
Kniht Frank	9,00%	10,00%	9,50%	https://www.knightfrank.ru/research/rynok-investitsiy-moskva-1-kvartal-2020-7211.aspx?search-id=fdbf84d2-f4d4-4322-a388-2445121158d3&report-id=599&rank=1
JLL	8,50%	10,00%	9,25%	https://www.irn.ru/news/135752.html
CBRE			9,00%	https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/II---202000
Среднее значение:	**8,83%**	**9,83%**	**9,20%**	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

При проведении расчетов Исполнитель, учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, его расположение в центральной части города, принимает среднее значение ставки капитализации, равное **9,20%.**

Ставка дисконтирования и ставка капитализации аналогичны по своей экономической сути и взаимосвязаны (математически формула капитализации является модифицированной формулой дисконтирования, при количестве прогнозных периодов, стремящихся к бесконечности). Соотношение между ними зависит от изменения цен на недвижимость в будущем. Для того чтобы получить потенциальную доходность (или ставку дисконтирования) нужно, в первом приближении, текущую доходность (или ставку капитализации (Таблица 8.19) увеличить или уменьшить на темп среднегодового роста или падения стоимости оцениваемого актива, так и наоборот. Для расчета ставки дисконтирования необходимо ставку капитализации для последнего прогнозного года увеличить на долгосрочный темп прироста (Таблица 8.16).

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

[96] МСО 2007. — М.: РРО, 2008, стр. 190.

Учитывая тип недвижимости и период определения остаточной стоимости, Исполнитель определил ставку дисконтирования в постпрогнозном периоде для оцениваемого объекта на уровне **13,19%.**

8.2.7. Этап 7. Определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Стоимость объекта недвижимости в рамках доходного подхода равна сумме текущих стоимостей денежных потоков каждого прогнозного периода и текущей стоимости реверсии. Расчет стоимости оцениваемых помещений доходным подходом представлен в таблице ниже (Таблица 8.20).

Таким образом, в результате проведенных расчетов в рамках доходного подхода, стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки, (без НДС (20%) составляет:

1 507 710 974 (Один миллиард пятьсот семь миллионов семьсот десять тысяч девятьсот семьдесят четыре) руб.

Таблица 8.20. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Период / Показатель	Период 1 11.09.2020 10.09.2021	Период 2 11.09.2021 10.09.2022	Период 3 11.09.2022 10.09.2023	Период 4 11.09.2023 10.09.2024	Период 5 11.09.2024 10.09.2025	Постпрогнозный период
1	Продолжительность периода, лет	1	1	1	1	1	
2	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	5 674,70	5 674,70	5 674,70	5 674,70	5 674,70	
3	Общая арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м	5 674,70	5 674,70	5 674,70	5 674,70	5 674,70	
4	Арендопригодная площадь офисных помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды, кв. м	5 674,70	5 674,70	5 674,70	0,00	0,00	
5	Арендопригодная площадь вакантных офисных помещений, кв. м	0,00	0,00	5 674,70	5 674,70	5 674,70	
6	Величина арендной ставки за 1 кв. м по действующим договорам аренды (без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов)	24 987	25 688	26 223			
7	Величина средневзвешенной рыночной арендной ставки за 1 кв. м (без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов)	29 683	30 654	31 720	32 940	34 241	
8	Темпы роста арендной ставки, %	3,27%	3,48%	3,85%	3,95%	3,99%	3,99%
9	ПВД от всех арендопригодных помещений (без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов), руб./год, в том числе:	141 793 116	145 769 863	69 716 007	186 923 145	194 308 478	
10	ПВД от офисных помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды (без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов), руб./год	141 793 116	145 769 863	69 716 007	-	-	
11	ПВД от вакантных офисных помещений (без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов), руб./год	-	-	95 672 330	186 923 145	194 308 478	
12	Уровень недозагрузки офисных помещений, по которым заключены договоры аренды и недосбор арендной платы, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
13	Уровень недозагрузки в соответствии с рыночными данными, %	7,20%	5,70%	4,20%	2,70%	1,20%	
14	ДВД от объекта оценки, руб. в год без учета НДС (20%), в том числе:	141 793 116	145 769 863	161 370 099	181 876 220	191 976 776	
15	ДВД от офисных помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды (без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов), руб./год	141 793 116	145 769 863	69 716 007	-	-	
16	ДВД от вакантных офисных помещений (без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов), руб./год	-	-	91 654 093	181 876 220	191 976 776	
17	База для расчета расходов на страхование (НДС не учитывается), руб.	1 507 710 974	1 457 453 942	1 408 872 143	1 361 909 739	1 316 512 747	
18	Темпы роста эксплуатационных расходов, %	3,27%	3,48%	3,85%	3,95%	3,99%	
19	Налог на имущество (НДС не облагается), руб./год	(15 941 580)	(16 879 320)	(17 817 060)	(18 754 800)	(18 754 800)	
20	Расходы на страхование (без учета НДС), руб./год (% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости)	(1 733 868)	(1 676 072)	(1 620 203)	(1 566 196)	(1 513 990)	
21	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт (без учета НДС), руб./год	(2 777 359)	(2 777 359)	(2 777 359)	(2 777 359)	(2 777 359)	
22	Арендная плата за землю (НДС не облагается), руб./год	(2 918 132)	(2 918 132)	(2 918 132)	(2 918 132)	(2 918 132)	
23	Агентсткое вознаграждение, руб. без учета НДС	-	-	(14 370 165)	-	-	
24	Итого операционные расходы (без учета НДС), руб./год	(23 370 939)	(24 250 884)	(39 502 919)	(26 016 488)	(25 964 281)	
25	Чистый операционный доход объекта (без учета НДС), руб.	118 422 177	121 518 979	121 867 180	155 859 732	166 012 495	172 634 733
26	Ставка дисконтирования, %						13,19%
27	Коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде, %						9,20%
28	Стоимость реверсии в конце прогнозного периода (без учета НДС), руб.						1 876 464 494
29	Фактор текущей стоимости, в долях	0,8835	0,8835	0,8835	0,8835	0,8835	
30	Итоговый фактор текущей стоимости, в долях	0,9399	0,8304	0,7337	0,6482	0,5726	0,5382
31	Текущая стоимость денежного потока (без учета НДС), руб.	111 309 166	100 910 830	89 407 964	101 022 740	95 065 245	1 009 995 028
32	**Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (без учета НДС), руб.**						**1 507 710 974**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

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

В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных в рамках различных подходов, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

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

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

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

Метод анализа иерархий

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

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

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

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

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

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

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

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

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

1 572 882 746 (Один миллиард пятьсот семьдесят два миллиона восемьсот восемьдесят две тысячи семьсот сорок шесть) руб.

Таблица 9.2. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб., без учета НДС	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб.
1	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	1 638 054 518	0,5	819 027 259
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	1 507 710 974	0,5	753 855 487
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС				**1 572 882 746**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Далее разбивка стоимости, осуществлялась по оцениваемым помещениям пропорционально их кадастровой стоимости.

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

Таблица 9.3. Распределение итоговой справедливой стоимости объектов оценки

№ п/п	Объекты оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Кадастровая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. без учета НДС
1	Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 3 918,2 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001097:1625	77:01:0001097:1625	3 918,20	621 040 000	1 041 677 971
2	Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 1 137,8 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001097:1624	77:01:0001097:1624	1 137,80	189 940 000	318 588 680
3	Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 618,7 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001097:1623	77:01:0001097:1623	618,70	126 760 000	212 616 095
ИТОГО			**5 674,70**	**937 740 000**	**1 572 882 746**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных приказами №297, 298, 299, (соответственно) Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20 мая 2015 г., ФСО №7 утвержденного приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 25 декабря 2014 г.;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов оценки; Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО); Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. №217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации";
- осмотр объекта оценки проведен с помощью лиц, указанных в графе "Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах" раздела 1 настоящего Отчета;
- помощь Оценщику в подготовке Отчета в части сбора и обработки информации, анализа и проведения прочих исследований оказывали сотрудники Исполнителя, указанные в разделе 1;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Ассоциации "СРОО "Экспертный совет".

Оценщик,
Руководитель проектов,
Департамент оценки коммерческой недвижимости и инвестиционных проектов



Т. А. Соломенникова

Исполнительный директор
АО "НЭО Центр"

А. Е. Колганов

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия выписки из ЕГРН №77/100/087/2018-929 от 22.06.2018 г.;
- копия выписки из ЕГРН №77/100/087/2018-934 от 22.06.2018 г.;
- копия выписки из ЕГРН №77/100/087/2018-936 от 22.06.2018 г.;
- копия договора аренды помещений здания от 01.06.2018 г.;
- копия дополнительного соглашения №1 к Договору аренды от 01 июня 2018 года;
- копию дополнительного соглашения №2 к Договору аренды от 28 февраля 2020 года;
- справка №б/н от 11.09.2020 г. о величине операционного дохода, получаемого от эксплуатации недвижимого имущества;
- справка №б/н от 11.09.2020 г. о балансовой стоимости имущества;
- справка №б/н от 11.09.2020 г. о наличии (отсутствии) обременений;
- копия выписки из технического паспорта на здание от 10.11.2006 г.;
- копия экспликации и поэтажных планов;
- копия договора энергоснабжения №80453564 от 19.12.2016 г.;
- копия дополнительного соглашения к договору энергоснабжения от 19.12.2016 г. №80453564 от 04.04.2018 г.;
- копия договора теплоснабжения №01.085204 ТЭ от 25.08.2016 г.;
- копия договора на услуги по технической эксплуатации коллектора №2652-А от 01.02.2017 г.;
- копия дополнительного соглашения к договору от 01.02.2017 г. №2652-А на услуги по технической эксплуатации коллектора от 26.01.2018 г.;
- копия договора №2009379 холодного водоснабжения и водоотведения от 12.07.2016 г.;
- копия договора аренды земельного участка №М-01-027899 от 15.12.2004 г.;
- копия дополнительного соглашения от 29.12.2006 г. к договору аренды земельного участка №М-01-027899 от 15.12.2004 г.;
- копия дополнительного соглашения от 28.09.2010 г. к договору аренды земельного участка №М-01-027899 от 15.12.2004 г.

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298;

- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 г.;
- Международные стандарты оценки;
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО): Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 г. №106н; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "Экспертный совет".

Научная литература:

- Григорьев В. В. Оценка и переоценка основных фондов. М.: Инфра-М, 1997;
- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. СПб., 1997;
- Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. М., 1994;
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., 1995.

Порталы:

- www.cbonds.ru;
- www.cbr.ru;
- www.irr.ru;
- www.incom.ru;
- www.rieltor.ru;
- www.zdanie.info;
- www.blackwood.ru;
- www.roszem.ru;
- www.realto.ru;
- www.knightfrank.com;
- www.kommersant.ru;
- www.cwrussia.ru;
- www.rrg.ru;
- www.jll.ru;
- www.investmoscow.ru;
- www.rynok-analitika.ru;
- www.naibecar.com;
- www.cian.ru;
- www.economy.gov.ru;
- www.smao.ru;
- www.inf-remont.ru;
- www.statrielt.ru.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

дубликат
от 14.07.2015

СМАО

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Акционерное общество "НЭО Центр"

Является членом Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

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

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

Генеральный директор *А.И. Вяселева*

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

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

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

Дата выдачи: 06 августа 2020 г.

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

и.о. Генеральный директор Ассоциации СМАО Перевозчиков С. Ю.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

*Полис № **08305/776/00019/19***

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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

Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан.

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

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

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

/Горин А. Э./

Страхователь:
АО «НЭО Центр»

/Плотникова В. В./

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

*Полис № **08305/776/00019/19***

ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

ДОВЕРЕННОСТЬ №18/20

Двадцать пятое февраля две тысячи двадцатого года

город Москва

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

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

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

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

Образец подписи уполномоченного лица _____ **А. Е. Колганов**

Генеральный директор **В. В. Плотникова**

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



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2016 г. № 2000

Соломенникова
Татьяна Алексеевна

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

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

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

Президент А. В. Каминский

002775

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



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008346-1 «29» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Соломенниковой Татьяне Алексеевне

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

от «29» марта 2018 г. № 57

Директор А.С. Бункин

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


005107 - КА1

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

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

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

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

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

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

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

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей

Территория страхового покрытия: Россия, Грузия, Казахстан, Белоруссия.

Безусловная франшиза не установлена.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 05 июня 2020 г. и действует по 24 часа 00 минут 04 июня 2021 г.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в **течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

_____ /Орлов Д. А./

Страхователь:
Соломенникова Татьяна Алексеевна

_____ / Соломенникова Т. А./

Место и дата выдачи полиса:
г.Москва
«27» мая 2020 г.

Полис №08305/776/00014/20

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»
109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

Выписка № 32200
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

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

АО "НЭО Центр"

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

о том, что **Соломенникова Татьяна Алексеевна**

(Ф.И.О. оценщика)

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №008346-1 от 29.03.2017 г. по направлению "Оценка недвижимости".

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

-

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 15.10.2019 г.

Дата составления выписки 15.10.2019 г.

Специалист отдела реестра Д.А. Сладкова

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

26-2|21-2004

удостоверительная надпись Мосрегистрации

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ

АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Главное управление
Федеральной регистрационной службы по Москве
Регистрационный округ № 77/14
Произведена государственная регистрация
«06» ИЮН 2005 года
№ регистрации 77-77-14/001/2005-102
Регистратор Булавинцев А.Т.
Подпись

№ М-01-027899
(Номер договора)

15 (Число) 12 (Месяц) 2004 (Год)

770101097028
(Кадастровый №)

10205008
(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице начальника Объединения регулирования землепользования Московского земельного комитета в Центральном административном округе г.Москвы Старкова Владимира Рюриковича, действующего на основании Положения о Москомземе и доверенности от 29.12.2003 г. № 33-И-1/3-(181), от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Русская Нефтегазовая Компания", именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Сваревского Константина Викторовича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, в соответствии с решением Окружной конкурсной комиссии имущественно-земельного комплекса ЦАО г. Москвы от 10.06.2004 г. № 18 п. 97, утвержденного распоряжением префекта ЦАО от 02.07.2004 № 4447-р (МКЗ от 15.07.2004 г. Рег. № РД4-4768/4) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 1647 (одна тысяча шестьсот сорок семь)

кв. м., имеющий адресные ориентиры: г. Москва, улица Малая Дмитровка, вл. 10, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации здания под административные цели.

Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.2. Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

1.3. Границы Участка установлены в натуре (на местности) и закреплены межевыми знаками.

План границ земельного Участка (Приложение 2) и план земельного Участка (Приложение 2а) являются составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4.На участке расположено 4-этажное капитальное здание.

2.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 10 июня 2029 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она

вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовым актам и без внесения изменений , дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы ниже средней по г. Москве не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4.ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1.Арендатор не имеет права использовать земельный участок по целевому назначению, отличному от указанного в договоре.

4.2.Арендатору запрещается передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке. В случае выявления нарушения данного условия Договор расторгается.

4.3.В случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной п. 3 Приложения 1 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

4.4.Арендатор обязуется все виды работ по зданию согласовывать с ГУОП г. Москвы в установленном порядке.

4.5.Арендатор обязуется использовать Участок, находящийся в зоне особого градостроительного режима, в соответствии с городскими норматив-

ными актами.

4.6.Участок находится на территории особого режима использования: заповедная территория № 5 "Петровка". Охранная зона памятника истории и культуры № 43.

5.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя (Москомзема) сделки с правом аренды (долями в праве аренды Участка), земельным участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает согласие на сделку Арендатору в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли в следующем порядке: а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, сторон и условий сделки с правом аренды земли, земельным Участком;

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки. Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, проставляемым до государственной регистрации, на правоудостоверяющем документе по сделке.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; в срочное пользование до одного года - с государственной регистрацией таких договоров.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

5.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и г.

Москвы.

Арендатор обязан:

5.7. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Москомзема представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.10. Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.11. После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы в течение 3-х дней .

5.12. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

5.13. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2. В судебном порядке обратить взыскание на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом

случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

Приложения к Договору:
№ 1 - Расчет арендной платы
№ 2 - План границ земельного участка
№ 2а- План земельного участка

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Общество с ограниченной ответственностью "Русская Нефтегазовая Компания"
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	**Юридический адрес**: 125040, г. Москва, Ленинградский проспект, дом 9
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	**Почтовый адрес**: 125040, г. Москва, Ленинградский проспект, д.9
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97600	ИНН 7714301528, ОКПО 13597525, ОКОНХ
Расчетный счет № 40603810900001300001,	Расчетный счет № 40702810300000012809
в АКБ ‘‘Русский земельный банк’’	в ОАО АКБ "РОСБАНК" Г. МОСКВА
корреспондентский счет № 30101810700000000730	корреспондентский счет № 30101810000000000256
БИК 044652730,	БИК 044525256
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 250-89-69
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:

Начальник ТОРЗ ЦАО

_____ В.Р. Старков

"___"_____200____г.

М.П.

Исполнитель:
Игонина Т.М.

От Арендатора:

Генеральный Директор

_____ К. В. Сваревский

"___"_____200____г.

М.П.

Приложение 1
к Договору аренды
№ М- 01- 027899
от « 15 » декабря 2004 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Землеустроительное дело № 010310425
Общество с ограниченной ответственностью "Русская Нефтегазовая Компания"
Адрес участка: улица Малая Дмитровка, вл. 10

1.ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1.Площадь земельного участка 1647 кв.м.
1.2.Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель 540000 руб.
1.3.Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы 1
1.4.Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы 7.410
1.7. Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы 4.32
(Введен с 01.01.2003г. в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ « О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации»)

2.РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата 659030.58 руб.

Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. индексации 4.32 2847012.11 руб.

3.БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7705031674, КПП 770501001, Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Москомзема), ОКАТО 45286585000
Расчетный счет № 40101810800000010041 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России
БИК 044583001 Назначение платежа: (код бюджетной классификации 2010202).

Примечание:
1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г № 285-РМ и федеральными законами о федеральном бюджете на 2000-2002 гг., федеральным законом от 14.12.2001 № 163-ФЗ «Об индексации ставок земельного налога», федеральным законом от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ).

2. Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца квартала. (Закон г. Москвы №34 от 29.09.1999г., часть 3, статья 5).

в месяц 237.251-01
в [illegible] 711753-03

3. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, если иное не определено Договором.

4. **В платежном поручении указывается назначение платежа: (код бюджетной классификации 2010202), арендная плата по договору аренды № М-_____ от «__» _____ 200 _ г., за _____ квартал _____года.**

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Начальник ТОРЗ ЦАО

_____ В.Р. Старков

"__" _____ 200__г.

м.п.

От Арендатора:

Генеральный Директор

_____ К. В. Сваревский

"__" _____ 200 __г.

м.п.

"Русская Нефтегазовая Компания"

Исполнитель:
Игонина Т.М.

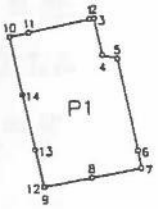
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

Приложение N 2 к договору
N М-01-027199
Кадастровый N 77:01:0109701:18

ПЛАН

ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ООО "Русская Нефтегазовая Компания"

По адресу: ул.М.Дмитровка,8 л.10



Масштаб 1:2000

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ Р1

N ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬНОЕ ПРОЛОЖЕНИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
1-2	СВ 78 17.4	1.626	
2-3	ЮВ 11 10.4	0.165	
3-4	ЮВ 11 20.4	12.668	
4-5	ЮВ 74 22.4	5.049	
5-6	ЮВ 10 37.7	31.481	
6-7	ЮВ 7 46.1	5.963	
7-8	ЮЗ 80 28.9	16.365	
8-9	ЮЗ 79 58.1	15.717	
9-10	СЗ 11 14.8	51.753	
10-11	СВ 78 43.8	6.468	
11-1	СВ 78 53.6	20.157	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 1636.6 КВ.М.

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ Р2

N ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬНОЕ ПРОЛОЖЕНИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
9-12	ЮЗ 79 50.5	0.176	
12-13	СЗ 11 15.6	12.696	
13-14	СЗ 11 20.3	18.815	
14-15	СЗ 11 13.1	20.238	
15-10	СВ 78 38.0	0.198	
10-9	ЮВ 11 14.8	51.753	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 10.0 КВ.М.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 1647 КВ.М.

Начальник

12

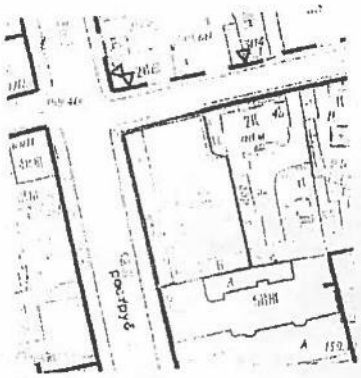
Московский земельный комитет

Приложение № 2а к Договору аренды

№ М-01-027899

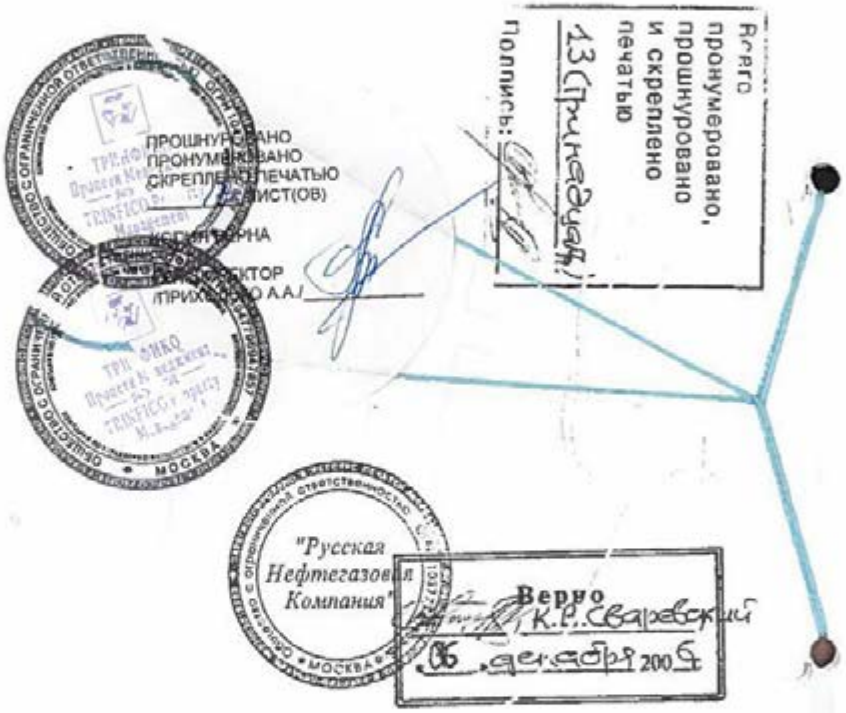
ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

По адресу: улица Малая Дмитровка, вл. 10
Кадастровый № 770101097028



Масштаб 1:2000

Начальник ТОРЗ ЦАО В.Р.Старков


Всего
пронумеровано,
прошнуровано
и скреплено
печатью
13 (Тринадцать)
Подпись:
ПРОШНУРОВАНО
ПРОНУМЕРОВАНО
СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ
ЛИСТ(ОВ)
"Русская
Нефтегазовая
Компания"
Верно
К.Г. Сварковский
06 декабря 2005

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-027899/ ____
от «28» 09 2010 г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Номер регистрационного округа 77
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации 29 ОКТ 2010
Номер регистрации 77-77-24/069/2010-479
Регистратор (подпись) Веденяпина Ю. В. (Ф.И.О.)

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
с множественностью лиц на стороне арендатора
от 15.12.2004 № М-01-027899

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Заместителя начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе г. Москвы Матюшевского Александра Валентиновича, действующего на основании Положения и доверенности от 29.12.2009 № 33-И-3091/9 от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, **Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Монолит»** в лице Генерального директора Корсакова Вадима Олеговича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендатор «1»**, с другой Стороны, и **Некоммерческая организация «НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД «БЛАГОСОСТОЯНИЕ»** в лице Исполнительного директора Сухоруковой Елены Викторовны, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем **«Арендатор «2»**, с третьей Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии со ст. 552 ГК РФ и ст. 35 ЗК РФ, Свидетельствами о государственной регистрации права от 29.10.2007 № 77-77-11/095/2007-402, от 01.11.2007 № 77-77-11/095/2007-403, от 16.05.2008 № 77-77-11/062/2008-176, выданными Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве:

1.1. Изложить пункт 1.1 договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 15.12.2004 № М-01-027899 в следующей редакции:

«1.1. Предметом договора является земельный участок общей площадью 1647 (одна тысяча шестьсот сорок семь) кв.м из состава земель населенных пунктов, кадастровый № 77:01:0001097:28, именуемый в дальнейшем «Участок», имеющий адресные ориентиры: г. Москва, улица Малая Дмитровка, вл. 10, предоставляемый в пользование на условиях аренды:

Арендатору «1» - Закрытому акционерному обществу Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Монолит» - для эксплуатации здания под административные цели **с 29.10.2007 г;**

Арендатору «2» - Некоммерческой организации «НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД «БЛАГОСОСТОЯНИЕ» - для эксплуатации здания под административные цели **с 01.11.2007 г.** Далее по тексту.

1.2. Изложить пункт 1.2 раздела 1 «Предмет договора и целевое использование земельного участка» в следующей редакции:

«1.2. Установленная п.1.1 цель предоставления Участка, а также порядок пользования земельным участком определяется Сторонами с учетом долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/строение/сооружение и условиями настоящего Договора и могут быть изменены в отношении каждого Арендатора в порядке, установленном п.8.1 настоящего договора.

Арендаторы выражают согласие на вступление в Договор иных правообладателей частей здания/строения/сооружения (помещений в них) на праве собственности, ином вещном праве и праве аренды, а также согласие на установление права ограниченного пользования земельным участком-казенному предприятию и государственному или муниципальному учреждению, если они будут в установленном порядке расположены в здании. Арендодатель уведомляет Арендаторов о вступлении в Договор новых Арендаторов.

Соглашение о вступлении в настоящий Договор на сторону Арендатора нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в Договор Арендатором.

Арендаторы земельного участка вправе заключить между собой соглашение о порядке пользования земельным участком для обеспечения прохода, проезда, размещения автотранспорта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других хозяйственных нужд, с учетом размера долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/строение/сооружение, возможного вступления в Договор иных лиц, а также сложившегося порядка пользования земельным участком».

1.3. Изложить пункты 2.3, 2.4 раздел 2 «Срок действия договора» в следующей редакции:

«2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендаторами возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

Вступающие в Договор новые Арендаторы приобретают права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглашения о вступлении в Договор на Сторону Арендатора, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

Действие настоящего Договора прекращается в отношении Арендатора, арендующего государственное имущество, в момент прекращения действия Договора аренды такого имущества».

1.4. Дополнить пункт 3.1 раздела 3 «Арендная плата» абзацем следующего содержания:

«Арендная плата начисляется каждому Арендатору с учетом цели предоставления и применительно к долям в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение»

1.5. Дополнить раздел 3 «Арендная плата» пунктом 3.6 следующего содержания:

«3.6. При передаче арендатором арендуемого земельного участка в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка на срок действия договора субаренды, если договором аренды ставка арендной платы установлена в меньшем размере».

1.6. Изложить п.4.2 раздела 4 «Особые условия договора» в следующей редакции:

«4.2 Арендатор обязан уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды земельного участка».

1.7. Дополнить раздел 4 «Особые условия договора» пунктом 4.7 следующего содержания:

«4.7 Любое уточнение места прохождения границ, связанное с изменением площади Участка, а также при изменении доли в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/строение/сооружение (увеличение, уменьшение) в связи с вступлением (выбытием) в/из Договор/а Арендатора/Арендаторов влечет за собой обязанность всех Арендаторов переоформить право пользования применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение после получения оферты от Арендодателя в указанные им сроки».

1.8. Изложить название раздела 5 «Права и обязанности Арендатора» и пункты 5.1, 5.2 в следующей редакции:

«5. Права и обязанности Арендаторов»

«5.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный Участок в субаренду с множественностью лиц на стороне Арендатора с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору».

1.9. Изложить п. 6.1 раздела 6 «Права и обязанности Арендодателя» в следующей редакции:

«6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендаторами условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и/или города Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора;
- по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и города Москвы».

1.10. Изложить пункты 7.2, 7.3 раздела 7 «Санкции» в следующей редакции:

«7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

7.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка».

1.11. Изложить п. 8.1 раздела 8 «Изменение, расторжение и прекращение договора» в следующей редакции:

«8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

Изменения и/или дополнения Договора, регулирующие отношения между Арендодателем и отдельным Арендатором и не затрагивающие прав и обязанностей по Договору иных Арендаторов, оформляются дополнительным соглашением к Договору аренды или к Соглашению о вступлении в Договор между Арендодателем и заинтересованным Арендатором.

Прекращение действия Договора в отношении одного из Арендаторов не является основанием для прекращения действия Договора в отношении других Арендаторов».

2. Приложение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 15.12.2004 № М-01-027899 по расчету арендной платы изложить в редакции Приложений № 1, №1а по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному

соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 15.12.2004 № М-01-027899.

3. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 15.12.2004 № М-01-027899.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в пяти экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

6. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Арендодатель	Арендатор «1»
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Монолит»
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 105062, г.Москва, ул.Покровка, д.42, стр.5
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 105062, г.Москва, ул.Покровка, д.42, стр.5
ИНН 7705031674, КПП 770501001 ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7722563196/770901001 ОКПО 79414414
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет №
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москва 705	в
Лицевой счет № 0307111000450284	корреспондентский счет №
БИК 044583001	БИК
Валютный счет №	Валютный счет №
В	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 660-70-30
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

7.ПОДПИСИ СТОРОН.

7.1. От Арендодателя:
Заместитель начальника ТУ ЦАО

_____ А.В.Матюшевский
"___" _____ 20___ г.
м.п.

От Арендатора «1»:
Генеральный Директор

_____ В.О.Корсаков
"___" _____ 20___ г.
м.п.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Арендодатель	Арендатор «2»
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ	Некоммерческая организация «НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД «БЛАГОСОСТОЯНИЕ»
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 127006, г.Москва, ул.М.Дмитровка, д.10
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 127006, г.Москва, ул.М.Дмитровка, д.10
ИНН 7705031674, КПП 770501001 ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7710180174/770701001 ОКПО 42836936
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет №
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москва 705	в
Лицевой счет № 0307111000450284	корреспондентский счет №
БИК 044583001	БИК
Валютный счет №	Валютный счет №
В	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 262-33-36
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

9.ПОДПИСИ СТОРОН.

9.1. От Арендодателя:
Заместитель начальника ГУ ЦАО

_____ А.В.Матюшевский
"__" _____ 20__ г.
м.п.

От Арендатора «2»:
Исполнительный Директор

_____ Е.В.Сухорукова
_____ 20____г.
м.п.

Исп. Латыпова К.К.

Приложение 1
к Договору аренды
№ М-01-027899
от 15.12.2004

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-027899-003

Арендатор «1»: Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Монолит»
Адрес участка: улица Малая Дмитровка, вл. 10
Кадастровый номер участка 77:01:0001097:28

1.ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1	Площадь земельного участка	1647 кв.м
1.1.1	Площадь земельного участка, подлежащего оплате (пропорционально оформленным имущественным отношениям)	1137 кв.м
1.2	Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель	540 000 руб/га
1.3	Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы	1
1.4	Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы	7.41
1.5	Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2007г. в соответствии с Законом города Москвы «О бюджете города Москвы на 2007 год»)	4.752
1.6	Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2008 в соответствии с Законом города Москвы «О бюджете города Москвы на 2008 год»)	5.227
1.7	Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2009 в соответствии с Законом города Москвы «О бюджете города Москвы на 2009 год»)	5.75
1.8	Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2010 в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 22.09.2009 № 1016-ПП»)	6.325

2.РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата с 29.10.2007	**2 161 966. 02 руб.**
Ежегодная арендная плата с 01.01.2008	**2 378 071. 63 руб.**
Ежегодная арендная плата с 01.01.2009	**2 616 015. 29 руб.**
Ежегодная арендная плата с 01.01.2010	**2 877 616. 81 руб.**

3.СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

3.1.Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

3.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБРФ.

4.БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 770501001
Управление федерального казначейства МФ РФ по г.Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705
БИК 044583001
Поле 101 платежного поручения 08
КБК 07111105010020001120
ОКАТО 45286585000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года ФЛС
№ М- - - 00 . НДС не облагается.

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г № 285-РМ и федеральными законами о федеральном бюджете на 2000-2002 гг., федеральным законом от 14.12.2001 № 163-ФЗ «Об индексации ставок земельного налога», федеральным законом от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ).

2. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, если иное не определено Договором.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Заместитель начальника ТУ ЦАО

_____ А.В.Матюшевский

м.п.

"__" _____ 20__ г.

От Арендатора «1»:

Генеральный директор

_____ В.О.Корсаков

м.п.

"__" _____ 20__ г.

Исполнитель:
Латыпова К.

Приложение 1а
к Договору аренды
№ М-01-027899
от 15.12.2004

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-027899-004

Арендатор «2»: Некоммерческая организация «НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД «БЛАГОСОСТОЯНИЕ»
Адрес участка: улица Малая Дмитровка, вл. 10
Кадастровый номер участка 77:01:0001097:28

1.ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1	Площадь земельного участка	1647 кв.м
1.1.1	Площадь земельного участка, подлежащего оплате (пропорционально оформленным имущественным отношениям) **с 01.11.2007 г.**	180 кв.м
1.1.2	Площадь земельного участка, подлежащего оплате (пропорционально оформленным имущественным отношениям) **с 16.05.2008 г.**	510 кв.м
1.2	Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель	540 000 руб/га
1.3	Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы	1
1.4	Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы	7.41
1.5	Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2007г. в соответствии с Законом города Москвы «О бюджете города Москвы на 2007 год»)	4.752
1.6	Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2008 в соответствии с Законом города Москвы «О бюджете города Москвы на 2008 год»)	5.227
1.7	Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2009 в соответствии с Законом города Москвы «О бюджете города Москвы на 2009 год»)	5.75
1.8	Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2010 в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 22.09.2009 № 1016-ПП»)	6.325

2.РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата с 01.11.2007	**342 263.75 руб.**
Ежегодная арендная плата с 01.01.2008	**376 475.72 руб.**
Ежегодная арендная плата с 16.05.2008	**1 066 681.21 руб.**
Ежегодная арендная плата с 01.01.2009	**1 173 410.55 руб.**
Ежегодная арендная плата с 01.01.2010	**1 290 751.61 руб.**

3.СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

3.1.Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

3.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБРФ.

4.БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 770501001
Управление федерального казначейства МФ РФ по г.Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705
БИК 044583001
Поле 101 платежного поручения 08
КБК 07111105010020001120
ОКАТО 45286585000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года ФЛС
№ М-__-_____-00__. НДС не облагается.

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г № 285-РМ и федеральными законами о федеральном бюджете на 2000-2002 гг., федеральным законом от 14.12.2001 № 163-ФЗ «Об индексации ставок земельного налога», федеральным законом от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ).

2. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, если иное не определено Договором.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Заместитель начальника ТУ ЦАО

_____ А.В.Матюшевский

м.п.

"__" _____ 20__ г.

От Арендатора «2»:

Исполнительный директор

_____ Е.В.Сухорукова

"__" НПФ 20__ г.

Исполнитель:
Латыпова К.


ТУ ЦАО
Пронумеровано, сброшюровано
скреплено печатью 09 листов
16 июня 2020 г.
Исполнитель:
Управляющая компания
НПФ "БЛАГОСОСТОЯНИЕ"
В.О Корсаков
Е.В Сухорукова

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-027899/
от «29» 12 2006 г.

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве
Номер регистрационного округа 77 77
Произведена государственная регистрация дополнительного соглашения
Дата регистрации 09 МАЙ 2007
Номер регистрации 77-77-19/003/2007-673
Регистратор (подпись) (Ф.И.О.)

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА от 15.12.2004 г. № М-01-027899

г. Москва

Департамент земельных ресурсов, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе г. Москвы **Старкова Владимира Рюриковича, действующего на основании Положения и доверенности от 30.12.2005 г. № 33-И-3/5-(221)**, от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Русская Нефтегазовая Компания" в лице Генерального директора Сваревского Константина Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Прежний арендатор»**, с другой Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Монолит» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент» в лице Генерального директора Приходько Алексея Алексеевича, действующего на основании Устава и Правил ЗПИФН «Монолит», зарегистрированных ФСФР России от 24.11.2005 за № 0426-78989377, с изменениями и дополнениями, зарегистрированными ФСФР России 11.05.2006 г. № 0426-78989377-1, именуемое в дальнейшем **«Доверительный управляющий»**, с третьей Стороны заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. На основании договора купли-продажи здания № ОН-001 от 26.05.2006 г., перехода права собственности на здание от ООО «Русская Нефтегазовая компания» к владельцам инвестиционных паев ЗПИФН «Монолит» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент», устанавливаемых на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» (правила доверительного управления зарегистрированы 24.11.2005 за № 0426-78989377, с изменениями и дополнениями от 11.05.2006 г. № 0426-78989377-1) под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент» свидетельства о государственной регистрации права от 10.07.2006 г. серия 77 АГ №659517, запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 10.07.2006 г. №77-77-12/011/2006-669 и ст.35 Земельного кодекса РФ:

1.1 Права и обязанности по договору аренды земельного участка от 15.12.2004г. № М-01-027899 в полном объеме переходят от Общества с ограниченной ответственностью «Русская Нефтегазовая Компания» (Прежний Арендатор) к владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент», устанавливаемых на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» (правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России от 24.11.2005 за № 0426-78989377, с изменениями и дополнениями от 11.05.2006 г. за № 0426-78989377-1) под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент», именуемые в дальнейшем **«Арендаторы» с 10.07.2006 г.**

1.2. по всему тексту договора читать: **«Договор аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора»**.

1.3 Множественность лиц на стороне арендатора состоит из Собственников здания, находящегося по адресу: г.Москва, ул.Дмитровка М, д.10, предусмотренных Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», устанавливаемых на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» (правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России от 24.11.2005 за № 0426-78989377, с изменениями и дополнениями от 11.05.2006 г. за № 0426-78989377-1).

1.4. Все права и обязанности по договору аренды от имени и в интересах владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» (правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России от 24.11.2005 за № 0426-78989377, с изменениями и дополнениями от 11.05.2006 г. за № 0426-78989377-1) осуществляет ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент».

2. Приложение к договору аренды земельного участка от 15.12.2004г. № М-01-027899 по расчету арендной платы изложить в редакции Приложения по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 15.12.2004г. № М-01-027899.

3.Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора земельного участка от 15.12.2004г. № М-01-027899.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в пяти экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

2

Приложение 1
к Договору аренды
№М-01-024899
от «29» 12 2006 г.

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
ФЛС№ М-01-024899-002

Доверительный управляющий: Общество с ограниченной ответственностью «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Монолит» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент»
Адрес участка: улица Малая Дмитровка, вл. 10

Землеустроительное дело № 010310425
Кадастровый номер участка
770101097028

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1. Площадь земельного участка 1647 кв.м.
2. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам левого использования земель 540000 руб.
3. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы 1
4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной ендной платы 7.410
5. Коэффициент индексации 4.32

Введен с 01.01.2003 г. в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002 № 110-ФЗ «О есении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации некоторые другие акты законодательства Российской Федерации» в 2003 году проведена дексация ставок арендной платы в 4,32 раза относительно базовых ставок, установленных споряжением Мэра Москвы от 02.04.1999 № 285-РМ "Об изменении ставок арендной платы емлю с 1 января 1999г.").

ЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

егодная арендная плата 659030.58 руб.
егодная арендная плата с учетом коэфф. инфляции с 10.07. 2006 г. 2847012.11 руб.

СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.
Пени за просрочку платежа составляют 0,2 % в день от суммы задолженности.

АНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

лучатель: ИНН 7705031674, КПП 774801001, Управление федерального казначейства по г. скве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы), Расчетный счет № 0181080000010041 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705 К 044583001
е 101 платежного поручения LU8
е 104 платежного поручения (КБК) 07111105011010101120
е 105 платежного поручения (ОКАТО) 45286585000 (только для района Тверской)
значение платежа: арендная плата за землю за _____ квартал _____ года.
Т № М- НДС не облагается.

6. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель	Прежний Арендатор	Доверительный управляющий
Департамент земельных ресурсов города Москвы	**Общество с ограниченной ответственностью "Русская Нефтегазовая Компания"**	Общество с ограниченной ответственностью «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Монолит» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент»
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20 **Почтовый адрес:** 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	**Юридический адрес:** 125040, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 9 **Почтовый адрес:** 125040, г. Москва, Ленинградский проспект, д.9	**Юридический адрес:** 129110, г. Москва, Проспект Мира, д. 72 **Почтовый адрес:** 129110, г. Москва, Проспект Мира, д. 72
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН 7714301528, ОКПО 13597525,	ИНН 7727528950 ОКПО 75351970 ОКВЭД 66.02.1, 66.02, 67.12.2
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ ' 'Русский земельный банк" Корреспондентский счет № 30101810700000000730	Расчетный счет № 40702810300000012809 в ОАО АКБ "РОСБАНК" Г. МОСКВА корреспондентский счет № 30101810000000000256	Расчетный счет № 40701810500290000041 В ОАО «Внешторгбанк» г. Москва корреспондентский счет № 30101810700000000187
БИК 044552730,	БИК 044525256	БИК 044525187
Валютный счет №	Валютный счет №	Валютный счет №
В	в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК	БИК
Телефон	Телефон	Телефон 725-25-00
Телефакс	Телефакс	Телефакс

7. Подписи Сторон

От Арендодателя:
Начальник ТОРЗ ЦАО

Е.Р. Старков

«__» _____ 200___ г.

Исп.: Балабанова В.В.

от Прежнего Арендатора
Генеральный Директор

К.В. Сваревский

«__» _____ 200___ г.

от Доверительного управляющего
Генеральный директор

А. Приходько

«__» _____ 200___ г.

3

Примечание:

1. Заполнение полей 101, 104, 105 платежного поручения и указание ФЛС в поле "назначение платежа" является строго обязательным!

2. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэр Москвы от 02.04.99г № 285-РМ и федеральными законами о федеральном бюджете в 2000-2002 гг. и федеральным законом от 14.12.2001 № 163-ФЗ «Об индексации ставо земельного налога», федеральным законом от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ).

3. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, если иное не определено Договором.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Начальник ТОРЗ ЦАО _____ В. Р. Старков

М.П.

«___» _____ 200___ г.

Исп.: Балабанова В.В.

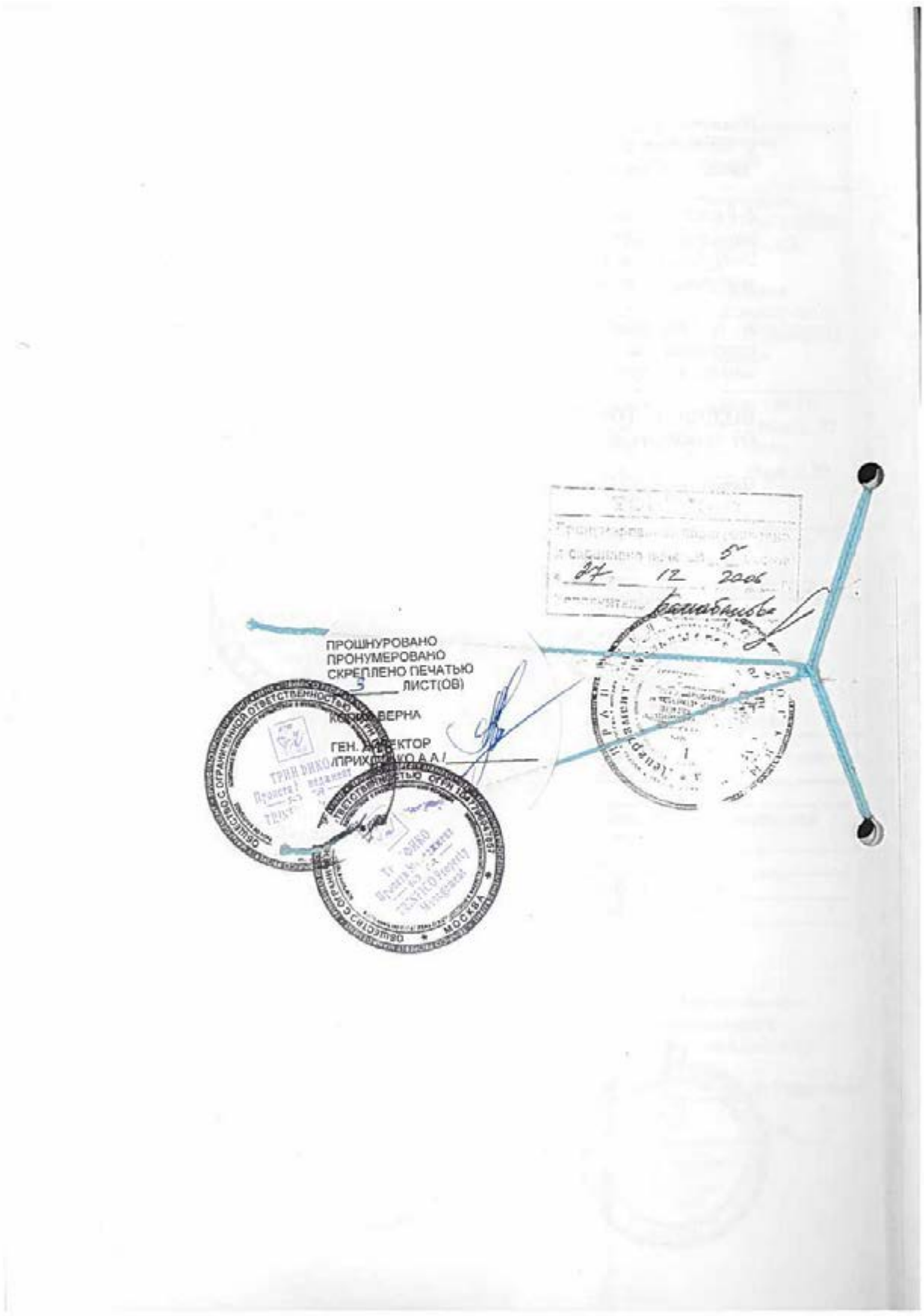
От Доверительного управляющего:

Генеральный Директор _____ А.А. Приходько

М.П.

«___» _____ 200___ г.

3


ПРОШНУРОВАНО
ПРОНУМЕРОВАНО
СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ
5 ЛИСТ(ОВ)
ВЕРНА
ГЕН. ДИРЕКТОР
ПРИХ
07 12 2006

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.06.2018 г., поступившего на рассмотрение 18.06.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.06.2018 № 77/100/087/2018-936			
Кадастровый номер:		**77:01:0001097:1623**	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0001097
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 77-77-11/095/2007-401, Инвентарный номер: 250/4
Адрес:	г.Москва, ул.Дмитровка Малая, д.10
Площадь, м²:	618.7
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 3, Этаж № 4
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	196837152.93
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001097:1004
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	этаж 3, помещение 1 - комнаты с 4 по 11, А; этаж 4, помещение 1 - комнаты с 1 по 6, А Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.
Получатель выписки:	Чугунов Андрей Федорович

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ ОПС 2		Платонова Т. В.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.06.2018 № 77/100/087/2018-936			
Кадастровый номер:		**77:01:0001097:1623**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Монолит" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 77-77/011-77/011/004/2015-51/2 от 31.03.2015
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		31.03.2015
	номер государственной регистрации:		77-77/011-77/011/004/2015-51/3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определен
	4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Монолит", ИНН: 7722563196
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент», зарегистрированные ФСФР России 24.11.2005 г. за № 0426-78989377 с Изменениями и дополнениями, зарегистрированными ФСФР 11.05.2006 № 0426-78989377-1), изменения которые вносятся в Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Монолит" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал" изложенные в новой редакции №0426-78989377-7 от 04.03.2010
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ ОПС 2		Платонова Т. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.06.2018 г., поступившего на рассмотрение 18.06.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.06.2018 № 77/100/087/2018-934			
Кадастровый номер:		**77:01:0001097:1624**	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0001097
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 77-77-11/095/2007-400, Инвентарный номер: 250/4
Адрес:	г.Москва, ул.Дмитровка Малая, д.10
Площадь, м²:	1137.8
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	350806757.69
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001097:1004
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	подвал, помещение 1 - комнаты с 1 по 32; этаж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 6, А; этаж 2, помещение 1 - комнаты с 1 по 7, А Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.
Получатель выписки:	Чугунов Андрей Федорович

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ ОПС 2		Платонова Т. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.06.2018 № 77/100/087/2018-934			
Кадастровый номер:		**77:01:0001097:1624**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Монолит" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 77-77/011-77/011/004/2015-47/2 от 31.03.2015
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		31.03.2015
	номер государственной регистрации:		77-77/011-77/011/004/2015-47/3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		30.11.2020
	4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Монолит", ИНН: 7722563196
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент», зарегистрированные ФСФР России 24.11.2005 г. за № 0426-78989377 с Изменениями и дополнениями, зарегистрированными ФСФР 11.05.2006 № 0426-78989377-1), изменения которые вносятся в Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Монолит" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал" изложенные в новой редакции №0426-78989377-7 от 04.03.2010
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ ОПС 2		Платонова Т. В.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.06.2018 г., поступившего на рассмотрение 18.06.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.06.2018 № 77/100/087/2018-929			
Кадастровый номер:		**77:01:0001097:1625**	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0001097
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 77-77-11/095/2007-402, Инвентарный номер: 250/4
Адрес:	г.Москва, ул.Дмитровка Малая, д.10
Площадь, м²:	3918.2
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	1133533966.99
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001097:1004
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Номер помещения: подвал, помещение 2 - комнаты с 1 по 14, ч.15, 15, 16; этаж 1, помещение 1 - комнаты с 7 по 12, ч.13, с 13 по 15, АА, Б, ББ, В; этаж 2, помещение 1 - комнаты с 8 по 11, Б, В; этаж 3, помещение 1 - комнаты с 1 по 3, Б, В; помещение 2 - комната 1; этаж 4, помещение 1 - комнаты ч.7, с 7 по 9, Б, В Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.
Получатель выписки:	Чугунов Андрей Федорович

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Ерошкина Е. Ю.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___ Всего разделов: ___ Всего листов выписки: ___
22.06.2018 № 77/100/087/2018-929	
Кадастровый номер:	**77:01:0001097:1625**

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 24.11.2005г. за № 0426-78989377 с данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 77-77-11/095/2007-402 от 29.10.2007
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:		Доверительное управление, Доверительное управление помещениями подвал ном.II ком.1-16, этаж 1 ном.I ком.АА, Б, ББ, В, 7-15, этаж 2 ном.I ком.Б, В, 8-11, этаж 3 ном.I ком.Б, В, 1-3, ном.II ком.1, этаж 4 ном.I ком.Б, В, 7-9 площадью 3918, 2 кв.м. подвал, помещение 2 - комнаты с 1 по 16; этаж 1, помещение 1 - комнаты с 7 по 15, АА, Б, ББ, В; этаж 2, помещение 1 - комнаты с 8 по 11, Б, В; этаж 3, помещение 1 - комнаты с 1 по 3, Б, В; помещение 2 - комната 1; этаж 4, помещение 1 - комнаты с 7 по 9, Б, В
	дата государственной регистрации:		29.10.2007
	номер государственной регистрации:		77-77-11/095/2007-402
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Владельцы инвестиционных паев - Пайщики Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 24.11.2005 г. за № 0426-78989377 данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» под управлением ООО «ТРИНФИКО Прошеи Менеджмент», зарегистрированные ФСФР России 24.11.2005 г. за № 0426-78989377 с Изменениями и дополнениями, зарегистрированными ФСФР 11.05.2006 № 0426-78989377-1); Договор купли-продажи № ОН-001 от 26.05.2006 с ООО «Русская Нефтегазовая Компания»
4.1.2.	вид:		Доверительное управление, Доверительное управление помещениями подвал ном.II ком.1-16, этаж 1 ном.I ком.АА, Б, ББ, В, 7-15, этаж 2 ном.I ком.Б, В, 8-11, этаж 3 ном.I ком.Б, В, 1-3, ном.II ком.1, этаж 4 ном.I ком.Б, В, 7-9 площадью 3918.2 кв.м. ВЕСЬ ОБЪЕКТ подвал, помещение 2 - комнаты с 1 по 16; этаж 1, помещение 1 - комнаты с 7 по 15, АА, Б, ББ, В;
			этаж 2, помещение 1 - комнаты с 8 по 11, Б, В; этаж 3, помещение 1 - комнаты с 1 по 3, Б, В; помещение 2 - комната 1; этаж 4, помещение 1 - комнаты с 7 по 9, Б, В
	дата государственной регистрации:		26.03.2008
	номер государственной регистрации:		77-77-11/095/2007-402
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» под управлением ЗАО «РВМ Капитал» Д.У., зарегистрированные ФСФР России 24.11.2005г. за № 0426-78989377 с Изменениями и дополнениями, зарегистрированными ФСФР 11.05.2006 № 0426-78989377-1, 28.09.2006 № 0426-78989377-2, 11.01.2007 № 0426-78989377-3, 10.01.2008 № 0426-78989377-4; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 11.03.2008 № 08-СХ-01/4215; Договор купли-продажи здания от 26.05.2006 № ОН-001 с Обществом с ограниченной ответственностью «Русская Нефтегазовая Компания»; Договор о передаче прав и обязанностей управляющей компании Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» под управлением ООО «ТРИНФИКО Прошеи Менеджмент» от 02.11.2007.
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Грошкина Е. Ю.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
"МОСВОДОКАНАЛ"
105005, Москва, Плетешковский пер., д 2 Тел 499-763-34-34, факс 499-265-22-01, E-mail: post@mosvodokanal.ru

Договор №2009379

холодного водоснабжения и водоотведения

Москва 12.07.2016 г.

Акционерное общество "Мосводоканал", именуемое в дальнейшем **"Мосводоканал"**, в лице Директора Управления "Мосводосбыт" Масалова Е.В., действующего на основании доверенности №(30)24-690/15 от 31.12.2015 г., с одной стороны и **Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"**, именуемое в дальнейшем **"Абонент"**, в лице Генерального директора С.В. Орлова, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору, в соответствии с "Правилами холодного водоснабжения и водоотведения", утвержденными постановлением Правительства РФ от 29.07.2013 № 644 (далее "Правила"), **Мосводоканал** обязуется подавать **Абоненту** через присоединенную водопроводную сеть из централизованных систем холодного водоснабжения холодную (питьевую) воду, а также осуществлять прием сточных вод **Абонента** от канализационного выпуска в централизованную систему водоотведения, обеспечивать их транспортировку, очистку и сброс в водный объект.

Абонент обязуется оплачивать холодную (питьевую) воду и водоотведение в сроки, порядке и размере, которые предусмотрены настоящим Договором, соблюдать в соответствии с настоящим Договором требования к составу и свойствам сточных вод, установленные в целях предотвращения негативного воздействия на работу централизованных систем водоотведения, а также обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении водопроводных и канализационных сетей, сохранность и исправность используемых им приборов учета.

1.2. Граница раздела эксплуатационной ответственности по водопроводным и канализационным сетям **Абонента** и **Мосводоканала** определяется в акте о разграничении эксплуатационной ответственности. При отсутствии такого акта граница эксплуатационной ответственности определяется по границе балансовой принадлежности, в соответствии с Правилами.

1.3. Место исполнения обязательств **Мосводоканала** – водопроводные вводы и канализационные выпуски, указанные в Приложении №1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2. Сроки и режим подачи холодной воды и водоотведения

2.1. Датой начала подачи холодной воды и приема сточных вод является 01.06.2016 г.

2.2. Режим подачи холодной воды: бесперебойная подача воды с качеством, соответствующим действующему СанПиН, с гарантированным уровнем давления холодной воды в системе водоснабжения в месте присоединения согласно условиям подключения (технологического присоединения) к централизованной системе водоснабжения, а в случае отсутствия указанных условий подключения, гарантированное давление в месте присоединения – не менее 10 м водяного столба.

2.3. Режим приема сточных вод: бесперебойный прием сточных вод.

3. Тарифы, сроки и порядок расчетов и оплаты

3.1. Оплата по настоящему Договору осуществляется **Абонентом** по тарифам на питьевую воду (питьевое водоснабжение) и водоотведение, установленным Региональной энергетической комиссией (РЭК) города Москвы в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов) для потребителей, отнесенных к соответствующей группе по применению тарифов.

Тариф на холодную (питьевую) воду, установленный на дату заключения настоящего Договора - 28,17 руб./куб.м.

Тариф на водоотведение, установленный на дату заключения настоящего Договора - 19,46 руб./куб.м.

3.2. Расчетный период, установленный настоящим Договором, равен 1 календарному месяцу. Оплата **Абонентом** услуг **Мосводоканала** по настоящему Договору производится на основании платежного требования, предъявляемого **Мосводоканалом** в порядке акцепта на инкассо или расчетно-платежных

документов (счета, счета-фактуры и акта о сдаче-приемке услуг), выставленных **Мосводоканалом Абоненту** посредством электронного документооборота с использованием электронной подписи (далее – ЭДО) через Оператора электронного документооборота ООО "Компания Тензор" (ИНН 7605016030/ОГРН 1027600787994) (далее оператор ЭДО). Срок оплаты - 10 банковских дней со дня получения **Мосводоканалом** от **Оператора ЭДО** подтверждения о выставлении **Абоненту** расчетно-платежных документов. Расчетно-платежные документы выставляются не позднее 5-го числа месяца, следующего за расчетным месяцем, при условии предоставления показаний приборов учета не позднее первого календарного дня месяца, следущего за расчетным. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет **Мосводоканала**.

3.3. Датой выставления **Абоненту** расчетно-платежных документов в электронном виде по телекоммуникационным каналам связи считается дата подтверждения **Оператором ЭДО** выставления **Абоненту** расчетно-платежных документов от **Мосводоканала**.

3.4. **Абонент** обязан в течение 10 рабочих дней с момента получения расчетно-платежных документов в электронном виде по телекоммуникационным каналам связи вернуть **Мосводоканалу** оформленный надлежащим образом акт о сдаче-приемке услуг, подписанный электронной подписью **Абонента** и подтвержденный **Оператором ЭДО**.

Акт о сдаче-приемке услуг в электронном виде считается полученным **Мосводоканалом**, если ему поступило соответствующее подтверждение **Оператора ЭДО**, подписанное электронной подписью **Абонента**.

3.5. В случае если в течение 5 рабочих дней с момента предъявления **Абоненту** платежных документов в электронном виде по телекоммуникационным каналам связи, **Абонент** письменно не заявит **Мосводоканалу** о своих возражениях по объему оказанных услуг и сумме платежа по счету, считается, что **Абонент** согласен с представленным расчетом, а указанные в счете показания приборов учета являются установленными.

3.6. **Абоненту** для работы в системе обмена электронными документами необходимо заключить соглашение с любым из **Операторов ЭДО** на получение ключа электронной подписи, или получить данный доступ и оформить ключ электронной подписи безвозмездно путем регистрации на интернет-сайте **Мосводоканала** www.mosvodokanal.ru через оператора обслуживающего **Мосводоканал**. Системные требования и инструкция по работе с ЭДО на сайте АО "Мосводоканал" приведены в приложении к настоящему договору. При регистрации на вышеуказанном сайте **Абонент** безвозмездно получает доступ через интернет-сайт к системе электронного обмена документами, сертификат ключа подписи, возможность неограниченного получения входящих документов от **Мосводоканала**.

3.7. Стороны признают, что используемые Сторонами электронные документы, подписанные электронной подписью уполномоченных представителей Сторон, имеют равную юридическую силу с документами на бумажном носителе, подписанными уполномоченными представителями и заверенными оттисками печатей Сторон (независимо от того существуют такие документы на бумажных носителях или нет), только при соблюдении правил формирования и порядка передачи электронных документов, установленных настоящим Договором.

3.8. Сверка расчетов по настоящему Договору проводится между **Мосводоканалом** и **Абонентом** не реже 1 раза в год либо по инициативе одной из сторон путем составления и подписания сторонами соответствующего акта. Сторона, инициирующая проведение сверки расчетов по настоящему Договору, составляет и направляет в адрес другой стороны акт сверки расчетов в 2 экземплярах любым доступным способом, позволяющим подтвердить получение такого уведомления адресатом. В случае неполучения ответа в течение более 15 рабочих дней после направления стороне Акта сверки расчетов, он считается признанным (согласованным) обеими сторонами.

3.9. **Абонент** вносит плату за сброс загрязняющих веществ со сточными водами в систему городской канализации, в порядке и размерах, установленных действующим законодательством РФ и нормативными актами Москвы, в соответствии со сведениями о сбросе, указанными в Приложениях №№ 3 и 4 к настоящему Договору.

4. Права и обязанности сторон

4.1. **Мосводоканал** обязан:

4.1.1. Осуществлять бесперебойную подачу **Абоненту** холодной питьевой воды установленного качества и бесперебойный прием сточных вод. Не допускать ухудшения качества воды ниже показателей, установленных законодательством Российской Федерации в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения и настоящим Договором, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.1.2. Обеспечивать эксплуатацию водопроводных и канализационных сетей, находящихся в границах его эксплуатационной ответственности, согласно требованиям нормативно-технических документов.

4.1.3. Осуществлять производственный контроль качества питьевой воды и производственный контроль состава и свойств сточных вод.

4.1.4. Соблюдать установленный режим подачи холодной воды и режим приема сточных вод.

4.1.5. Предоставлять **Абоненту** информацию в соответствии со стандартами раскрытия информации в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

4.1.6. Предупреждать **Абонента** о временном прекращении или ограничении холодного водоснабжения и (или) водоотведения в порядке и в случаях, которые предусмотрены настоящим Договором и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

4.1.7. Принимать необходимые меры по своевременной ликвидации аварий и повреждений на централизованных системах холодного водоснабжения и водоотведения, находящихся в границах эксплуатационной ответственности **Мосводоканала**, в порядке и сроки, которые установлены нормативно-технической документацией, а также по возобновлению действия таких систем с соблюдением требований, установленных законодательством Российской Федерации.

4.1.8. Осуществлять контроль за соблюдением **Абонентом** режима водоотведения и нормативов по объему и составу отводимых в централизованную систему водоотведения сточных вод, требований к составу и свойствам сточных вод, установленных в целях предотвращения негативного воздействия на работу централизованной системы водоотведения.

4.2. **Мосводоканал** вправе:

4.2.1. Осуществлять контроль за правильностью учета объемов поданной (полученной **Абонентом**) холодной воды и учета объемов принятых (отведенных) сточных вод.

4.2.2. Осуществлять контроль за наличием самовольного пользования и (или) самовольного подключения **Абонента** к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения и принимать меры по предотвращению самовольного пользования и (или) самовольного подключения к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения.

4.2.3. Временно прекращать или ограничивать холодное водоснабжение и (или) водоотведение в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.2.4. Иметь беспрепятственный доступ к водопроводным и канализационным сетям, местам отбора проб воды, сточных вод и приборам учета холодной воды и сточных вод в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора.

4.2.5. Инициировать проведение сверки расчетов по настоящему Договору.

4.2.6. Осуществлять контроль состава и свойств сточных вод, в том числе контроль за соблюдением абонентами нормативов допустимых сбросов, нормативов водоотведения по объему и составу сточных вод, требований к составу и свойствам сточных вод, установленных в целях предотвращения негативного воздействия на работу централизованной системы водоотведения.

4.2.7. Взимать с абонентов плату за отведение сточных вод сверх установленных нормативов по объему и составу отводимых в централизованную систему водоотведения сточных вод и плату за негативное воздействие на работу централизованной системы водоотведения, а также плату за сброс веществ, запрещенных или не разрешенных к сбросу в централизованные системы водоотведения.

4.3. **Абонент** обязан:

4.3.1. Оплачивать услуги **Мосводоканала** в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

4.3.2. Обеспечивать эксплуатацию систем водоснабжения и канализации, находящихся в границах его эксплуатационной ответственности, в соответствии с требованиями нормативно-технических документов.

4.3.3. Обеспечивать сохранность пломб и знаков поверки на приборах учета, узлах учета, задвижках обводной линии, пожарных гидрантах, задвижках и других устройствах, находящихся в границах его эксплуатационной ответственности.

4.3.4. В случае отсутствия на момент заключения настоящего Договора приборов учета воды и/или сточных вод, обеспечивать учет получаемой воды и сбрасываемых сточных вод путем приобретения, установки и эксплуатации приборов учета в соответствии с Правилами организации коммерческого учета воды и сточных вод, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 04.09.2013 №776 (далее по тексту - Правила коммерческого учета). В установленный срок производить их поверку органами Госстандарта РФ и представлять соответствующие свидетельства **Мосводоканалу**.

4.3.5. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителей **Мосводоканала**, имеющих служебное удостоверение, или по ее указанию представителям иной организации для контрольного снятия показаний водосчетчиков и осмотра инженерного оборудования, в порядке и сроки, установленные в Правилах, а также к водопроводным и (или) канализационным сетям, местам отбора проб холодной воды,

сточных вод и приборам учета в случаях и в порядке, которые предусмотрены разделом 6 настоящего Договора.

4.3.6. Предоставлять по требованию **Мосводоканала** в месячный срок со дня обращения Сведения по водопотреблению и водоотведению по установленной форме с обосновывающими документами и материалами, и другие необходимые сведения и материалы, относящиеся к его системам водоснабжения и канализации.

4.3.7. В 10-дневный срок сообщать об изменениях водопотребления, водоотведения и состава иных абонентов, водопроводные и (или) канализационные сети которых присоединены к водопроводным и (или) канализационным сетям **Абонента.**

4.3.8. Сообщать **Мосводоканалу** письменно, в 5-дневный срок, обо всех изменениях наименования, банковских и почтовых реквизитов, организационно-правовой формы, реорганизации или ликвидации **Абонента**. Официальные сообщения подлежат сдаче в **Мосводоканал**.

Расчетно-платежные документы, предъявленные по прежним реквизитам **Абонента** при несвоевременном уведомлении об их изменении, стороны признают выставленными надлежащим образом.

4.3.9. Незамедлительно сообщать **Мосводоканалу** обо всех повреждениях или неисправностях на водопроводных и канализационных сетях, сооружениях и устройствах, приборах учета, о нарушениях работы централизованных систем холодного водоснабжения и водоотведения, которые могут оказать негативное воздействие на работу централизованной системы водоотведения и причинить вред окружающей среде.

4.3.10. Обеспечить в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, ликвидацию повреждения или неисправности водопроводных и канализационных сетей, находящихся на его балансе и/или в границах его эксплуатационной ответственности, а также устранить последствия таких повреждений и неисправностей.

4.3.11. Возмещать по счету **Мосводоканала** его расходы по обратному подключению **Абонента** к сетям водоснабжения и канализации в случаях отключения **Абонента** по основаниям, указанным действующим законодательством.

4.3.12. Компенсировать **Мосводоканалу** расходы, связанные с негативным воздействием сточных вод на работу централизованной системы водоотведения. Вносить плату за негативное воздействие на работу централизованной системы водоотведения, плату за нарушение нормативов водоотведения по объему и составу сточных вод в порядке, размере и сроки, которые определены в соответствии с Правилами.

4.3.13. Соблюдать нормативы по объему и составу отводимых в централизованную систему водоотведения сточных вод, требования к составу и свойствам сточных вод, отводимых в централизованные системы водоотведения, устанавливаемые в целях предотвращения негативного воздействия на работу централизованной системы водоотведения, принимать меры по соблюдению указанных требований.

4.3.14. Подавать в **Мосводоканал** декларацию о составе и свойствах сточных вод, а также расчет платы за негативное воздействие на работу централизованной системы водоотведения в соответствии с требованиями Правил.

4.4. **Абонент** имеет право:

4.4.1. Получать от **Мосводоканала** информацию об изменении установленных тарифов на питьевую воду (питьевое водоснабжение) и тарифов на водоотведение.

4.4.2. Инициировать проведение сверки расчетов по настоящему Договору.

4.4.3. Осуществлять в целях контроля качества холодной воды, состава и свойств сточных вод отбор проб холодной воды и сточных вод, в том числе параллельных проб, а также принимать участие в отборе проб холодной воды и сточных вод, осуществляемом **Мосводоканалом.**

4.5. Кроме обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, стороны осуществляют права и несут обязанности в соответствии с действующим законодательством и Правилами.

5. Порядок учета. Сроки и способы предоставления показаний приборов учета.

5.1. Количество полученной **Абонентом** питьевой воды и сброшенных сточных вод определяется в соответствии с данными учета фактического потребления питьевой воды и сброса сточных вод по показаниям средств измерений, установленных на водопроводных вводах и канализационных выпусках, перечисленных в Приложении № 1 и 2, если иное не установлено Правилами коммерческого учета.

5.2. В случае отсутствия прибора учета сточных вод, количество сточных вод, отводимых от **Абонента**, принимается равным объему воды, поданной **Абоненту** из всех источников водоснабжения, за исключением случаев, когда количество сточных вод определяется расчетным способом на основании сведений по водопотреблению и водоотведению, указанных в Приложении № 2.

5.3. Снятие показаний с приборов учета воды производится **Абонентом** ежемесячно по состоянию на последнее число каждого месяца.

5.4. **Абонент** обязан ежемесячно, в течение первого календарного дня месяца, следующего за отчетным, предоставлять на сайт **Мосводоканала** (адрес: **www.mosvodokanal.ru, раздел "Абонентам", подраздел "Личный кабинет"**) информацию о показаниях приборов учета воды по состоянию на последнее число отчетного месяца. В случае отсутствия прибора учета сточных вод и наличия приборов учета горячей воды, кроме показаний приборов учета холодной воды, передаются показания и фактическое время наработки приборов учета горячей воды.

Для работы с сайтом **Мосводоканала** Договору присвоен регистрационный номер: XXXXXXXCCDJGFJEG

Передача **Абонентом** показаний средств измерений производится строго по требованиям и программе, размещенным на сайте **Мосводоканала**, в соответствии с "Инструкцией для клиентов".

5.5. Количество отпущенной **Абоненту** воды по настоящему Договору за истекший месяц определяется по среднесуточному расходу воды, рассчитанному на основании показаний приборов учета, согласно Правилам коммерческого учета, в следующих случаях:

- при неисправности средств измерений **Абонента**. Этот порядок расчетов сохраняется в течение 60 дней, необходимых для ремонта (замены) прибора учета воды. По истечении указанного срока применяется порядок, предусмотренный п.5.6 настоящего Договора;
- в случае резкого изменения объема водопотребления и водоотведения и неполучении **Мосводоканалом** от **А бонента** соответствующего уведомления (п.4.3.7. настоящего Договора) с последующим перерасчетом за фактический объем отпущенной воды по показаниям приборов учета;
- в случае непредставления информации о показаниях водосчетчиков в сроки, установленные п.5.4. настоящего Договора. При нарушении сроков передачи показаний приборов учета в течение более 6 месяцев, применяется порядок, предусмотренный п.5.6. настоящего Договора.
- в случае отказа в допуске (недопуске) представителя Мосводоканала к приборам учета (узлам учета) воды и сточных вод согласно раздела 6 настоящего Договора – в течение всего периода недопуска, но не более 60 дней. По истечении указанного срока применяется порядок, предусмотренный п.5.6. настоящего Договора;

5.5.1. В случае неисправности прибора учета воды **Абонента** и невозможности определения фактического отпуска вода за первый расчетный месяц по настоящему Договору (в том числе по каждому новому/дополнительному водопроводному вводу по Договору), количество отпущенной **Абоненту** воды определяется по данным сведений по водопотреблению и водоотведению. Этот порядок расчетов сохраняется в течение 60 дней, необходимых для ремонта (замены) прибора учета. По истечении указанного срока применяется порядок, предусмотренный п.5.6. настоящего Договора.

5.6. При самовольном присоединении и (или) пользовании централизованной системой водоснабжения, а также при несанкционированном вмешательстве в работу приборов учета, нарушении целостности пломб на приборах учета, узлах учета, задвижке обводной линии, количество израсходованной питьевой воды определяется согласно п.16 Правил коммерческого учета по пропускной способности трубы водопроводного ввода при скорости движения воды в ней равной 1,2 м/сек. в течение 24 часов в сутки.

5.7. При самовольном подключении к системе канализации, количество принятых сточных вод определяется по пропускной способности канализационных сетей согласно п.24 Правил коммерческого учета.

5.8. В случае невозможности снять контрольные показания приборов учета совместно с представителем **Абонента**, **Мосводоканалом**, совместно с представителем сторонней организации, составляется Акт о снятии показаний измерительных приборов в отсутствии представителя **Абонента** (в том числе, при отказе **Абонента** от участия в снятии показаний).

5.9. **Мосводоканал** вправе осуществлять контроль за правильностью снятия **Абонент ом** показаний водосчетчиков.

По результатам контрольной проверки **Мосводоканал** имеет право произвести расчет по показаниям приборов учета воды, зафиксированным при контрольной проверке с соответствующим выставлением счета.

5.10. Если проверкой установлены расхождения между показаниями средств и представленными **Абонентом** сведениями, **Мосводок анал** производит перерасчет объемов полученной питьевой воды (сброшенных сточных вод) за период от предыдущей проверки до момента обнаружения расхождения, в соответствии с показаниями средств измерений.

6. Порядок обеспечения Абонентом доступа Мосводоканала к водопроводным и канализационным сетям, местам отбора проб воды и сточных вод, приборам учета

6.1. **Абонент** обязан обеспечить доступ представителям **Мосводоканала** или по ее указанию представителям иной организации к местам отбора проб, приборам учета (узлам учета) и иным устройствам в следующем порядке:

а) **Мосводоканал** или по его указанию иная организация предварительно оповещают **Абонента** о дате и времени посещения с приложением списка проверяющих (при отсутствии служебных удостоверений или доверенности). Оповещение осуществляется любыми доступными способами, позволяющими подтвердить получение такого уведомления адресатом. При осуществлении проверки состава и свойств сточных вод предварительное уведомление **Абонента** о проверке осуществляется не позднее 15 минут до начала процедуры отбора проб;

б) **Абонент** принимает участие в проведении организацией водопроводно-канализационного хозяйства всех проверок, предусмотренных настоящим Договором;

в) отказ в доступе (недопуск) представителям **Мосводоканала** к приборам учета (узлам учета) воды и сточных вод приравнивается к неисправности прибора учета, что влечет за собой применение расчетного способа при определении количества поданной (полученной) за определенный период холодной воды и принятых сточных вод за весь период нарушения. Продолжительность периода нарушения определяется в соответствии с Правилами коммерческого учета;

г) в случае невозможности отбора проб сточных вод из мест отбора проб сточных вод, предусмотренных настоящим Договором, отбор сточных вод осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

7. Порядок контроля качества питьевой воды

7.1. Производственный контроль качества питьевой воды, подаваемой **Абоненту** с использованием централизованных систем холодного водоснабжения, осуществляется в соответствии с правилами осуществления производственного контроля качества питьевой воды, утверждаемыми Правительством Российской Федерации.

7.2. **Абонент** имеет право в любое время в течение срока действия настоящего Договора самостоятельно отобрать пробы для проведения лабораторного анализа качества питьевой воды и направить их для лабораторных испытаний организациям, аккредитованным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Отбор проб воды, в том числе отбор параллельных проб воды, производится в порядке, предусмотренном правилами осуществления производственного контроля качества питьевой воды и качества горячей воды, утверждаемыми Правительством Российской Федерации. **Абонент** обязан известить **Мосводоканал** о времени и месте отбора проб воды не позднее 3 суток до проведения отбора проб воды.

8. Контроль состава и свойств сточных вод, места и порядок отбора проб сточных вод

8.1. Контроль за соблюдением абонентами нормативов состава и свойств сточных вод, установленных в целях предотвращения негативного воздействия на работу централизованной системы водоотведения, осуществляется **Мосводоканалом** путем выполнения анализов разовых проб сточных вод **Абонента**, отбираемых в контрольных канализационных колодцах, о чем составляется Акт.

8.2. Анализ контрольных проб сточных вод производится лабораторией, аккредитованной для проведения таких работ в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по аттестованным методикам. Анализы, проведенные по инициативе **Абонента**, оплачиваются **Абонентом** самостоятельно.

9. Условия временного прекращения и ограничения холодного водоснабжения и приема сточных вод

9.1. **Мосводоканал** вправе осуществить временное прекращение или ограничение холодного водоснабжения и приема сточных вод **Абонента** только в случаях, установленных Федеральным законом "О водоснабжении и водоотведении" и действующим законодательством Российской Федерации, при условии соблюдения порядка временного прекращения или ограничения холодного водоснабжения и водоотведения, установленного Правилами.

10. Порядок уведомления Мосводоканала о переходе прав на объекты, в отношении которых осуществляется водоснабжение и водоотведение

10.1. В случае передачи прав на объекты, устройства и сооружения, предназначенные для подключения (присоединения) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения, а также предоставления прав владения и (или) пользования такими объектами, устройствами или сооружениями третьим лицам **Абонент** в течение 3 дней со дня наступления одного из указанных событий направляет **Мосводоканалу** письменное уведомление с указанием лиц, к которым перешли права. Уведомление направляется по почте или нарочным.

10.2. Уведомление считается полученным **Мосводоканалом** с даты почтового уведомления о вручении или подписи о получении уполномоченным представителем **Мосводоканала** на 2-м экземпляре уведомления.

11. Условия водоснабжения и (или) водоотведения иных лиц, объекты которых подключены к водопроводным и (или) канализационным сетям, принадлежащим Абоненту

11.1. **Абонент** представляет **Мосводоканалу** сведения о лицах, объекты которых подключены к водопроводным и (или) канализационным сетям, принадлежащим **Абоненту**.

11.2. Сведения о лицах, объекты которых подключены к водопроводным и (или) канализационным сетям, принадлежащим **Абоненту**, представляются в письменном виде с указанием наименования лиц, срока подключения, места и схемы подключения, разрешаемого отбора объема холодной воды и режима подачи воды, наличия узла учета воды и сточных вод, мест отбора проб воды и сточных вод. **Мосводоканал** вправе запросить у **Абонента** иные необходимые сведения и документы.

11.3. **Мосводоканал** не несет ответственности за нарушения условий настоящего Договора, допущенные в отношении лиц, объекты которых подключены к водопроводным сетям **Абонента** и которые не имеют договора холодного водоснабжения и водоотведения с Мосводоканалом.

11.4. **Абонент** в полном объеме несет ответственность за нарушения условий настоящего Договора, произошедшие по вине лиц, объекты которых подключены к канализационным сетям **Абонента** и которые не имеют договора холодного водоснабжения и водоотведения с **Мосводоканалом**.

12. Порядок урегулирования споров и разногласий

12.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора сторонами, будут разрешаться в претензионном порядке.

12.2. Претензия предъявляется заявителем в письменной форме и подписывается руководителем юридического лица или уполномоченным им лицом.

12.3. В претензии указываются:
- требования заявителя;
- сумма претензии;
- обстоятельства, на которых основываются требования, и доказательства, подтверждающие их, со ссылкой на законодательство;
- иные сведения, необходимые для урегулирования спора.

12.4. Претензия отправляется заказным письмом с уведомлением о вручении либо нарочным с получением отметки о принятии на втором экземпляре претензии.

12.5. Претензия рассматривается в сроки указанные в претензии. Сторона, получившая претензию, обязана сообщить о результатах рассмотрения претензии в срок, предусмотренный действующим законодательством.

12.6. Ответ на претензию дается в письменной форме и подписывается руководителем или уполномоченным им лицом.

12.7. В ответе на претензию указываются:
- при полном или частичном удовлетворении претензии - признанная сумма, номер и дата платежного поручения на перечисление этой суммы или срок и способ удовлетворения претензии, если она не подлежит денежной оценке;
- при полном или частичном отказе в удовлетворении претензии - мотивы отказа со ссылкой на законодательство и доказательства, обосновывающие отказ;
- в случае необходимости к претензии прикладываются соответствующие документы.

12.8. Ответ на претензию отправляется заказным письмом с уведомлением о вручении либо нарочным с получением отметки о принятии на втором экземпляре ответа на претензию.

12.9. В случае полного или частичного неисполнения претензии или неполучения в срок ответа на претензию заявитель вправе предъявить иск в Арбитражный суд в соответствии с действующим законодательством.

13. Ответственность сторон

13.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

13.2. Ответственность **Мосводоканала** за качество подаваемой питьевой воды определяется до границы эксплуатационной ответственности по водопроводным сетям **Абонента** и **Мосводоканала**,

установленной в соответствии с актом о разграничении эксплуатационной ответственности, а при его отсутствии – в соответствии с Правилами.

13.3. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения **Абонентом** обязательств по оплате настоящего договора **Мосводоканал** вправе потребовать от **Абонента** уплаты пени в размере 1/300 двукратной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная со дня после дня наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты.

14. Обстоятельства непреодолимой силы

14.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы и если эти обстоятельства повлияли на исполнение настоящего Договора.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства, а также последствиям, вызванным этими обстоятельствами.

14.2. Сторона, подвергшаяся действию непреодолимой силы, обязана известить другую сторону любыми доступными способами без промедления (не позднее 24 часов) о наступлении указанных обстоятельств или предпринять все действия для уведомления другой стороны.

Извещение должно содержать данные о наступлении и характере указанных обстоятельств.

Сторона должна без промедления, не позднее 24 часов, известить другую сторону о прекращении таких обстоятельств.

15. Действие Договора

15.1. Настоящий Договор заключен на неопределенный срок, вступает в силу со дня его подписания и распространяет свое действие на правоотношения сторон, как фактически возникшие с 01.06.2016 г.

Окончание срока действия Договора не влечет прекращение обязательств по оплате.

15.2. В случае предусмотренного законодательством Российской Федерации отказа **Мосводоканала** от исполнения настоящего Договора при его изменении в одностороннем порядке настоящий Договор считается расторгнутым.

16. Прочие условия

16.1. Настоящий Договор может быть изменен, дополнен или расторгнут в порядке, установленном действующим законодательством.

16.2. Все изменения и дополнения, кроме изменения реквизитов Сторон, к настоящему Договору осуществляются путем заключения Дополнительного Соглашения к Договору, являющимся его неотъемлемой частью.

При изменении реквизитов (юридический/фактический адрес, КПП, банковские реквизиты, коды статистики, телефоны и контактная информация, смена генерального директора), одна Сторона направляет другой Стороне, надлежащим образом оформленное Уведомление об изменении реквизитов, с указанием даты изменения, оформленное на фирменном бланке организации с подписью руководителя и печатью организации.

Полученное Уведомление стороны признают достаточным для изменения реквизитов по настоящему Договору, без оформления дополнительного соглашения.

16.3. Стороны руководствуются действующими тарифами, утвержденными в установленном порядке уполномоченными государственными органами. Официальная информация об изменении тарифов публикуется в периодических изданиях и на официальном сайте **Мосводоканала** www/mosvodokanal/ru, а также сообщается по запросу **Абонента** – по телефону/факсу.

16.4. Все споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, подлежат разрешению в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

16.5. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ и Правилами.

16.6. Настоящий Договор подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

16.7. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью

17. Юридические и банковские реквизиты сторон:

17.1. **Мосводоканал**: АО "Мосводоканал"
105005, Москва, Плетешковский пер., д 2
ИНН 7701984274, КПП 774850001, ОГРН 1127747298250, ОКПО 03324418
р/с 40702810501810000009 в Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО), БИК 044525411, корр.сч. 30101810145250000411
Телефон: 499-763-34-34, Факс: 499-265-22-01, Сайт: www.mosvodokanal.ru, Email: post@mosvodokanal.ru

17.2. **Абонент** Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"
Юридический адрес: 105064, Москва, ул. Земляной Вал, д 9
Фактический адрес: 105064, Москва, ул. Земляной Вал, д 9
ИНН 7722563196, КПП 770901001, ОГРН 1057749282810, ОКПО 79414414, ОКВЭД 65.23.1
р/с 40701810100160000992 в Банк ВТБ (ПАО) г.Москва, БИК 044525187, корр.сч. 30101810700000000187
Телефон: 8-495-660-70-30, Email: info@rwmcapital.ru

17.3. **Плательщик** Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"
Юридический адрес: 105064, Москва, ул. Земляной Вал, д 9
Фактический адрес: 105064, Москва, ул. Земляной Вал, д 9
ИНН 7722563196, КПП 770901001, ОГРН 1057749282810, ОКПО 79414414, ОКВЭД 65.23.1
р/с 40701810100160000992 в Банк ВТБ (ПАО) г.Москва, БИК 044525187, корр.сч. 30101810700000000187
Телефон: 8-495-660-70-30, Email: info@rwmcapital.ru

Подписи сторон:

Мосводоканал
Директор Управления "Мосводосбыт"

Е.В.Масалов

МП ПО ДОВЕРЕННОСТИ № (30) 24-819/15 ОТ 31. 12. 2015 ТЕРЕХИНА Н.П.

Абонент
Генеральный директор
Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"

С.В. Орлов

МП 21.07.2016

УПРАВЛЕНИЕ «МОСВОДОСБЫТ» Специалист ЛИСИЧКИНА Н.С.

Системные требования по работе с ЭДО

Для работы с веб-клиентом предъявляются минимальные требования:

1. Веб-браузер (любой из нижеперечисленных)
- Safari (версия не ниже 5.0)
- GoogleChrome (версия не ниже 14.0)
- MozillaFirefox (версия не ниже 10)
- Opera (версия не ниже 11.60)
- MicrosoftInternetExploer (версия не ниже 7.0)

* режим совместимости в браузере должен быть включен

2. Java - плагин версии не ниже 1.6 (устанавливается автоматически в момент регистрации)

3. Если вы планируете подписывать документы своей электронной подписью с носителя, то обязательно должна быть установлена операционная система Microsoft (любая из перечисленных):
- Windows 7
- Windows VISTA
- WindowsServer 2003 с пакетом обновления 1(SP1) и выше
- Windows XP с пакетом обновления 2(SP2) и выше

4. Открыт доступ к сайтам:
- online.sbis.ru (https-протокол, открытый порт: 443)
- sbis.ru (https-протокол, открытый порт: 443)
- help.sbis.ru (http-протокол, порт: 80)
- download.sbis.ru (http-протокол, порт: 80)

Инструкция для клиентов по работе с ЭДО на сайте АО "Мосводоканал"

Шаг 1 - Вход в систему

Войдите на сайт АО "Мосводоканал" - www.mosvodokanal.ru.

На главной странице выберите раздел "Получение расчетно-платежных документов".

Шаг 2 - Подключение.

Вы автоматически переходите на страницу Электронного документооборота www.online.sbis.ru.

Нажмите кнопку "Подключиться".

Шаг 3 - Регистрация в системе

Если у вас есть ЭП:

1. Вставьте в компьютер носитель с вашей подписью и нажмите кнопку "Зарегистрироваться по сертификату".

2. Укажите логин и пароль для дальнейшего входа в систему (если на носителе несколько подписей, выберете нужную из списка).

3. Обратитесь в АО "Мосводоканал" для подписания дополнительного соглашения к договору.

Если у вас нет ЭП:

1. Укажите регистрационные данные (ИНН, Название, e-mail) и нажмите "Зарегистрировать компанию" - на ваш адрес будет отправлено письмо с приглашением на регистрацию в системе.

2. Зайдите в свою почту, перейдите по ссылке и укажите пароль для дальнейшего входа в систему (логин уже будет указан - по умолчанию ваш e-mail, вы его сразу же можете изменить).

3. Войдите в систему используя логин/пароль.

4. Получение электронной подписи. Для этого необходимо:
- Оформить заявку - На главной странице своего кабинета перейдите в реестр "Электронные подписи", затем выберите "Получить новую", далее выберите тип ключа "Электронный ключ с хранением на нашем сервере - бесплатно". Подтвердите реквизиты - проверьте правильность реквизитов нажмите "Отправить заявку на выпуск".

  После отправки, ваша заявка переходит в статус "Предоставьте документы".
- Подготовьте документы, указанные в заявке - нажмите кнопку "Готово".

5. Для получения ЭЦП предоставьте документы по адресу, указанному в заявке.
- В течение 48 часов вам будет сформирована электронная подпись, после чего вы сможете получать электронные документы от АО "Мосводоканал".

6. Далее Вам необходимо подписать дополнительное соглашение.

Шаг 4 - Работа с документами

1. Зайдите на сайт АО "Мосводоканал" - www.mosvodokanal.ru.

2. Выберите раздел "Получение расчетно-платежных документов".

3. Войдите по указанным ранее логину / паролю или по сертификату.

4. Нажмите кнопку "Документы". Далее выберите "Входящие". Здесь вы увидите реестр документов от АО "Мосводоканал".

Приложение №1
вступает в силу 01.06.2016 г.
к Договору № 2009379
от 12.07.2016 г.

Сведения о водопроводных вводах и выпусках

Потребитель: Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"

Адрес потребителя: 105064, Москва, ул. Земляной Вал, д 9

№№ вводов	Тип воды	Метод учета	Местонахождение ввода	Объект	Адрес	Категория	Тариф	Собств в/п норма	% от общего в/п	% сброса в ГК	№№ выпусков	№№ точек отбора проб
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Абонентский номер 2009379 (Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит")												
13140	ХВ	ПУ	ул. Малая Дмитровка, д 10 (подвал)	Абон. - административное здание	ул. Малая Дмитровка, д 10	3	3		100,00	100,00	3010	3010
Итого по абоненту 2009379						3	3	0,00	100,00			

Подписи сторон:

Мосводоканал

Директор Управления "Мосводосбыт"

Для документов
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО • ОГРН 1027739049339 • МОСВОДОКАНАЛ • МОСКВА

Е.В.Масалов

МП

ПО ДОВЕРЕННОСТИ
№ (30) 24-819/15
ОТ 31. 12. 2015
ТЕРЕХИНА И.П.

Абонент

Генеральный директор
Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"

Управляющая компания "РВМ Капитал"

С.В. Орлов

МП 21.07.2016

УПРАВЛЕНИЕ
"МОСВОДОСБЫТ"
СПЕЦИАЛИСТ
ЛИСИЧКИНА Н.С.

Приложение №2
к договору № 2009379
от 12.07.2016 г.

Потребитель: Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"
Адрес потребителя: 105064, Москва, ул. Земляной Вал, д 9

Водопотребление составляет:

Объект	Адрес	Категория	в % к водопотреблению									
			из городского водопровода		из системы ГВ		из артезианских скважин		из промышленного водопровода		из реки	
Абонентский номер 2009379 (Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит")												
административное здание	ул. Малая Дмитровка, д 10	3	ПУ	100,00								

Сброс сточных вод в городскую канализацию составляет:

Объект	Адрес	Категория	в % к водопотреблению				
			из городского водопровода	из системы ГВ	из артезианских скважин	из промышленного водопровода	из реки
административное здание	ул. Малая Дмитровка, д 10	3	100,00				

Подписи сторон:

Мосводоканал
Директор Управления "Мосводосбыт"

Е.В.Масалов
МП По ДОВЕРЕННОСТИ
№ (30) 24-819/15
ОТ 31. 12. 2015
ТЕРЕХИНА И.П.

УПРАВЛЕНИЕ
«МОСВОДОСБЫТ»
Специалист
ЛИСИЧКИНА Н.С

Абонент
Генеральный директор
Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"

С.В. Орлов
МП 21.07.2016

Приложение №3
к договору № 2009379
от 12.07.2016 г.

СВЕДЕНИЯ по КК Абонент 2009379
об ожидаемом сбросе загрязняющих веществ в канализационные сети

Потребитель: Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"
Адрес потребителя: 105064, Москва, ул. Земляной Вал, д 9
Объект: учреждение; ул. Малая Дмитровка, д 10

Источник водоснабжения	Водопотребление, м³/сут	% сброса	Годовой сброс,м³
холодная	8,9	100,00	3.248,5
Итого			3.248,5

№ п/п	Наименование загрязняющего вещества	Фактическая концентрация ЗВ, мг/л	ПДК мг/л	Кратность превышения ПДК	Ожидаемый сброс загрязняющих веществ, т/год		
					Всего т/год	В пределах ПДК, т/год	В пределах ВСС, т/год
1	2	3	4	5	6	7	8
1	азот аммон.(по расчету)	18,4	20	-	0,059772	0,059772	0,000000
2	азот нитрат.(по расчету)	0,52	10,17	-	0,001689	0,001689	0,000000
3	азот нитрит.(по расчету)	0,13	1	-	0,000422	0,000422	0,000000
4	взвеш. в-ва	362	500	-	1,175957	1,175957	0,000000
5	жиры	21,6	20	1,08	0,070168	0,064970	0,005198
6	м: алюминий	0,81	1	-	0,002631	0,002631	0,000000
7	м: железо	2,24	3	-	0,007277	0,007277	0,000000
8	м: кадмий	0,0003	0,01	-	0,000001	0,000001	0,000000
9	м: марганец	0,08	2	-	0,000260	0,000260	0,000000
10	м: медь	0,06	0,5	-	0,000195	0,000195	0,000000
11	м: никель	0,01	0,5	-	0,000032	0,000032	0,000000
12	м: свинец	0,02	0,1	-	0,000065	0,000065	0,000000
13	м: стронций	0,19	2	-	0,000617	0,000617	0,000000
14	м: хром 3+	0,01	1	-	0,000032	0,000032	0,000000
15	м: цинк	0,45	2	-	0,001462	0,001462	0,000000
16	нефтепр.общ.	2,64	4	-	0,008576	0,008576	0,000000
17	сероводород и сульфиды	0,17	0,05	3,4	0,000552	0,000162	0,000390
18	спав анионн.	2,88	2,5	1,15	0,009356	0,008121	0,001235
19	спав неионогенные	1,93	0	не опред-ся	0,006270	0,000000	0,006270
20	сульфаты	51,7	500	-	0,167947	0,167947	0,000000
21	сухой остат.	634	2.000	-	2,059549	2,059549	0,000000
22	ф:фенолы (сумма)	0,06	0,01	6	0,000195	0,000032	0,000163
23	формальдегид	0,02	0,55	-	0,000065	0,000065	0,000000
24	фосфаты(в расчете на р)	15,8	1,14	13,86	0,051326	0,003703	0,047623
25	фосфор общий(в расчете на р)	26,6	1,14	23,33	0,086410	0,003703	0,082707
26	хлориды	103	350	-	0,334596	0,334596	0,000000
27	эфироизвлек. вещества	86,9	20	4,35	0,282295	0,064970	0,217325
Итого					4,327717	3,966806	0,360911

Примечание:
1. ВСС - временно согласованный сброс.

Подписи сторон:

Мосводоканал
Директор Управления "Мосводосбыт"
Е.В.Масалов
МП
ПО ДОВЕРЕННОСТИ
№ (30) 24-819/15
ОТ 31. 12. 2015
ТЕРЕХИНА И.П.

УПРАВЛЕНИЕ
«МОСВОДОСБЫТ»
СПЕЦИАЛИСТ
ЛИСИЧКИНА Н.С.

Абонент
Генеральный директор Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"
С.В. Орлов
МП
11.07.2016

Приложение №4
к договору № 2009379
от 12.07.2016 г.

Расчет по КК Абонент 2009379
плановых сумм ежемесячных платежей за ожидаемый согласованный сброс загрязняющих веществ в канализационные сети

Потребитель: Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"
Адрес потребителя: 105064, Москва, ул. Земляной Вал, д 9
Объект: учреждение; ул. Малая Дмитровка, д 10

№ п/п	Наименование загрязняющего вещества	Ожидаемый сброс загрязняющих веществ		Повышающие коэффициенты *		Норматив платы за согл.сброс с учетом деноминации с 01.01.98		Причитающаяся сумм оплаты за ожидаемый сброс		
		В пределах ПДК, тонн	В пределах ВСС, тонн	Кпдк	Квсс	В пределах ПДК, руб/тонн	В пределах ВСС, руб/тонн	В пределах ПДК, руб/период	В пределах ВСС, руб/период	Всего, гр.9+гр.10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	азот аммон.(по расчету)	0,059772	0,000000	110,92	-	7,800	39,10	51,71	0,00	51,71
2	азот нитрат.(по расчету)	0,001689	0,000000	110,92	-	0,300	1,70	0,06	0,00	0,06
3	азот нитрит.(по расчету)	0,000422	0,000000	110,92	-	156,300	781,70	7,32	0,00	7,32
4	взвеш. в-ва	1,175957	0,000000	110,92	-	4,200	20,80	547,84	0,00	547,84
5	жиры	0,064970	0,005198	110,92	388,3	40,000	200,00	288,26	403,68	691,94
6	м: алюминий	0,002631	0,000000	110,92	-	78,200	390,90	22,82	0,00	22,82
7	м: железо	0,007277	0,000000	110,92	-	31,300	156,30	25,26	0,00	25,26
8	м: кадмий	0,000001	0,000000	110,92	-	625,300	3.126,70	0,07	0,00	0,07
9	м: марганец	0,000260	0,000000	110,92	-	312,700	1.563,30	9,02	0,00	9,02
10	м: медь	0,000195	0,000000	110,92	-	3.126,700	15.633,40	67,63	0,00	67,63
11	м: никель	0,000032	0,000000	110,92	-	312,700	1.563,30	1,11	0,00	1,11
12	м: свинец	0,000065	0,000000	110,92	-	31,300	156,30	0,23	0,00	0,23
13	м: стронций	0,000617	0,000000	110,92	-	8.000,000	40.000,00	547,50	0,00	547,50
14	м: хром 3+	0,000032	0,000000	110,92	-	6,300	31,30	0,02	0,00	0,02
15	м: цинк	0,001462	0,000000	110,92	-	312,700	1.563,30	50,71	0,00	50,71
16	нефтепр.общ.	0,008576	0,000000	110,92	-	62,500	312,70	59,45	0,00	59,45
17	сероводород и сульфиды	0,000162	0,000390	110,92	110,92	400,000	2.000,00	7,19	86,52	93,71
18	спав анионн.	0,008121	0,001235	110,92	110,92	6,300	31,30	5,67	4,29	9,96
19	спав неионогенные	0,000000	0,006270	110,92	110,92	10,400	52,10	0,00	36,23	36,23
20	сульфаты	0,167947	0,000000	110,92	-	0,030	0,10	0,56	0,00	0,56
21	сухой остат.	2,059549	0,000000	110,92	-	0,003	0,01	0,69	0,00	0,69
22	ф:фенолы (сумма)	0,000032	0,000163	110,92	110,92	31,300	1.563,30	0,11	28,26	28,37
23	формальдегид	0,000065	0,000000	110,92	-	31,300	156,30	0,23	0,00	0,23
24	фосфаты(в расчете на р)	0,003703	0,047623	110,92	110,92	15,600	78,20	6,41	413,08	419,49
25	фосфор общий(в расчете на р)	0,003703	0,082707	110,92	110,92	15,600	78,20	6,41	717,40	723,81
26	хлориды	0,334596	0,000000	110,92	-	0,010	0,05	0,37	0,00	0,37
27	эфироизолек. вещества	0,064970	0,217325	110,92	110,92	40,000	200,00	288,26	4.821,14	5.109,40
Итого		3,966806	0,360911					1.994,89	6.510,59	8.505,48

* Повышающие коэффициенты $K_{пдк}$ и $K_{всс}$ к ставкам платы за сброс загрязняющих веществ в пределах ПДК и ВСС, учитывающие эксплуатационные затраты в системе городской канализации, введены в соответствии с распоряжением Мэра Москвы от 25.05.2001 № 521-РМ "Об утверждении Рекомендаций о порядке исчисления и взимания платы за сброс загрязняющих веществ со сточными водами в системы коммунального водоотведения города Москвы"(п.п 4.2.1, 4.2.2 Рекомендаций)

Сумма ежемесячного платежа составляет **708,79 руб/мес**

Итоговая сумма ежемесячного платежа по всем колодцам составляет **708,79 руб/мес**

Подписи сторон:

Мосводоканал
Директор Управления "Мосводосбыт"
Е.В.Масалов
МП
ПО ДОВЕРЕННОСТИ № (30) 24-819/15 ОТ 31.12.2015 ТЕРЕХИНА И.П.
УПРАВЛЕНИЕ "МОСВОДОСБЫТ" Специалист ЛИСИЧКИНА Н.С.

Абонент
Генеральный директор Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"
С.В. Орлов
МП
21.07.2016


Согласие
специализированного
депозитария получено
Дата
11.08.2016
Ответственный
сотрудник
ДВУО


ЗПИФ недвижимости "Монолит"
№
Должность
ФИО
Подпись
Дата
1 Менеджер проекта
2 Руководитель по направлению
3 Финансовый директор
4 Главный бухгалтер/бухгалтер
5 Юридический контроль
6 Контролер


ЗАНЕСЕНО В РЕЕСТР
Исп.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
об изменении банковских реквизитов
к Договору № 2009379 от 12 июля 2016 года

г. Москва «05» 10. 2016 г.

Акционерное общество «Мосводоканал», именуемое в дальнейшем **«Мосводоканал»**, в лице директора Управления «Мосводосбыт» Масалова Е.В., действующего на основании доверенности от 31.12.2015г. № (30)24-690/15, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит», зарегистрированное по законодательству Российской Федерации Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 29 ноября 2005 года за Основным Государственным Регистрационным Номером (ОГРН) 1057749282810, ИНН 7722563196/ КПП 770901001, местонахождение по адресу: Российская Федерация, 105064, город Москва, улица Земляной вал, дом 9, именуемое в дальнейшем **«АБОНЕНТ»**, в лице Управляющего директора Блинова Феликса Львовича, действующего на основании доверенности от 27 ноября 2015 года, удостоверенной Власовой Л.А., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Семеновой А.Н., зарегистрированной в реестре за номером - 6-5405, и Правил доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит», зарегистрированных ФСФР России 24.11.2005 г. за № 0426-78989377 с изменениями и дополнениями, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору № 2009379 от 12 июля 2016 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Внести в Договор изменения и изложить п. 17.2, 17.3 в следующей редакции:
   «17.2. **Абонент** Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит»
   Юридический адрес: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д.9
   Фактический адрес: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д.9
   ИНН 7722563196, КПП 770901001, ОГРН 1057749282810, ОКПО 79414414, ОКВЭД 65.23.1
   Расчетный счет: 40701 810 2 0016 0000 992 в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва, БИК 044525187,
   Корреспондентский счет: 30101810700000000187
   Телефон: 8-495-660-70-30, Email: info@rwmcapital.ru

   17.3. **Плательщик** Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит»
   Юридический адрес: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д.9
   Фактический адрес: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д.9
   ИНН 7722563196, КПП 770901001, ОГРН 1057749282810, ОКПО 79414414, ОКВЭД 65.23.1
   Расчетный счет: 40701 810 2 0016 0000 992 в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва, БИК 044525187,
   Корреспондентский счет: 30101810700000000187
   Телефон: 8-495-660-70-30, Email: info@rwmcapital.ru»

2. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, для каждой из сторон.
3. Настоящее Дополнительно соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу с момента подписания и распространяет свое действие на правоотношения сторон с «12» июля 2016г.

ПОДПИСИ СТОРОН

МОСВОДОКАНАЛ
Директор Управления «Мосводосбыт»

_____ Е.В. Масалов

По доверенности
№ (30) 24-819/15
от 31.12.2015
Кирюханцева С.Г.

АБОНЕНТ
Управляющий директор
ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит»

_____ Ф.Л. Блинов





Принято 05.10.2016.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к Договору от «12» июля 2016 г. № 2009379
«холодного водоснабжения и водоотведения»
(далее – «Договор»)

г. Москва «25 ОКТ 2016» 2016г.

Акционерное общество «Мосводоканал», именуемое в дальнейшем «**Мосводоканал**», в лице директора Управления «Мосводосбыт» Масалова Евгения Владимировича, действующего на основании доверенности от 31.12.2015 г. № (30)24-690/15, с одной стороны, и Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит», именуемое в дальнейшем «**Абонент**» в лице Генерального директора Орлова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору о нижеследующем:

1. Внести в Раздел («Тарифы, сроки и порядок расчетов и оплаты») изменения и изложить пункты 3.2,3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7 в следующей редакции:

П. 3.2. Расчетный период, установленный настоящим Договором, равен 1 календарному месяцу. Оплата **Абонентом** услуг **Мосводоканала** по настоящему Договору производится на основании предоставленных **Мосводоканалом Абоненту** расчетно-платежных документов (счет, акт о сдаче приемке услуг, счет-фактура) и полученных **Абонентом** на руки в Управлении «Мосводосбыт», по адресу: ул. Средняя Переяславская, д. 20А.

П. 3.3. Срок оплаты (период расчетов) по Договору – 10 рабочих дней с момента выставления Управлением «Мосводосбыт» расчетно-платежных документов. Днем оплаты принимается день зачисления денежных средств на расчетный счет банка **Мосводоканала**.

П. 3.4. **Абонент** обязан в течение 10 рабочих дней с момента получения расчетно-платежных документов вернуть **Мосводоканалу** оформленный надлежащим образом акт о сдаче приемке услуг.

П. 3.5. В случае если в течение 5 рабочих дней с момента предъявления **Абоненту** платежных документов, **Абонент** письменно не заявляет **Мосводоканалу** о своих возражениях по объему оказанных услуг и сумме платежа по счету, считается, что **Абонент** согласен с представленным расчетом, а указанные в счете показания приборов учета являются установленными.

П. 3.6 и п.3.7 Исключить

2. Все условия Договора, не затронутые настоящим Дополнительным соглашением, остаются без изменений и действуют с учетом условий настоящего Дополнительного соглашения.

3. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания, действует до тех пор, пока ни одна из сторон не изъявит о его расторжении за один месяц до предполагаемой даты расторжения.

Абонент предоставляет указанное Дополнительное соглашение в Управление «Мосводосбыт» не позднее 20 числа расчетного месяца. В случае предоставления Дополнительного соглашения в более поздние сроки выставление расчетно-платежных документов (счета, счета-фактуры и акта о сдаче-приемке услуг) **Абоненту** по адресу: ул. Средняя Переяславская, д. 20А будет производиться в следующем расчетном периоде.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, для каждой из сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Мосводоканал	**Абонент**
Директор Управления «Мосводосбыт»	Генеральный директор ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости
_____ /Е.В. Масалов/	_____ /С.В. Орлов/
М.П.	М.П.

МОСВОДОКАНАЛ ДОВЕРЕННОСТИ (30) 24-819/15 ОТ 31. 12. 2015 КИРЮХАНЦЕВА С. Г.

Управляющая компания "РВМ Капитал"







Согласие
специализированного
депозитария получено
Дата
19.10.2016
Ответственный
сотрудник
ДВУО

ЗПИФ недвижимости "Монолит"

№	Должность	ФИО	Подпись	Дата
1	Менеджер активов			
2	Председатель правления			
3	Финансовый директор			
4	Главный бухгалтер/Бухгалтер			
5	Юридический контроль			
6	Контролер			

Договор 2652-А
на услуги по технической эксплуатации коллекторов

г. Москва **«01» февраля 2017г.**

Государственное унитарное предприятие города Москвы по эксплуатации коммуникационных коллекторов «Москоллектор», именуемое в дальнейшем «Предприятие», в лице Генерального директора Я.Г. Ротмистрова, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит»**, именуемое в дальнейшем «Потребитель», в лице Генерального директора С.В. Орлова, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предприятие в соответствии с требованиями Регламента выполнения работ по технической эксплуатации городских и внутриквартальных коммуникационных коллекторов в городе Москве, Правил технической эксплуатации городских коммуникационных коллекторов оказывает Потребителю услуги по технической эксплуатации коллекторов и создает условия для осуществления прокладки и эксплуатации Потребителем расположенных в коллекторах инженерных коммуникаций, указанных в Приложении № 1 и дополнительных соглашениях к настоящему договору.

2. Обязанности Предприятия

В соответствии с условиями настоящего договора Предприятие обязуется:

2.1. Обеспечивать в коллекторах освещение, вентиляцию, удаление грунтовых и поверхностных вод, контролировать газо-воздушную среду коллектора на наличие метана.

2.2. Осуществлять допуск Потребителя и указанных им третьих лиц в коллекторы в соответствии с условиями настоящего договора, установленными Предприятием правилами допуска и иными нормами и правилами.

2.3. Осуществлять периодические осмотры инженерных коммуникаций и оборудования Потребителя, сообщать последнему о выявленных неисправностях и требовать их устранения.

2.4. Не допускать Потребителя и третьих лиц в коллектор в случае создающего угрозу безопасности людей аварийного состояния конструкций коллектора, расположенных в коллекторе инженерных коммуникаций и оборудования, в том числе не принадлежащих Потребителю.

2.5. По письменному запросу Потребителя проводить совместно с Потребителем инвентаризацию коммуникаций с целью уточнения технических параметров коммуникаций, проложенных в коллекторах Предприятия, и с составлением Акта инвентаризации коммуникаций по форме, установленной Предприятием.

3. Обязанности Потребителя

В соответствии с условиями настоящего договора Потребитель обязуется:

3.1. Производить за свой счет прокладку, ремонт и эксплуатацию инженерных коммуникаций в местах, предусмотренных проектом, согласованным с Предприятием, в соответствии с требованиями Технических правил на проектирование, строительство и приемку в эксплуатацию городских коллекторов для инженерных коммуникаций в г. Москве и Правил технической эксплуатации городских коммуникационных коллекторов.

3.2. Содержать в технически исправном состоянии инженерные коммуникации, указанные в п. 1.1 настоящего договора. При получении от Предприятия информации о выявленных неисправностях и недостатках в содержании коммуникаций немедленно их устранять.

Предприятие _____ Потребитель _____

3.3. При выполнении работ в коллекторе обеспечивать сохранность строительных конструкций, смотровых люков, инженерного оборудования коллектора и инженерных коммуникаций, расположенных в коллекторе, в зоне производства работ (строительно-монтажных, ремонтных и др.), в том числе в случае выполнения работ в коллекторе третьими лицами, допуск в коллектор которых произведен по заявкам Потребителя.

3.4. Обеспечивать безопасность своего персонала, выполняющего работы в коллекторе, и третьих лиц, допуск в коллектор которых произведен по заявкам Потребителя.

3.5. За свой счет застраховать принадлежащие ему инженерные коммуникации и оборудование, расположенные в коллекторе, на случай их повреждения или уничтожения.

3.6. Производить приемку инженерных коммуникаций, оборудования от строительно-монтажных организаций, в том числе по результатам прокладки и проведения ремонтно-восстановительных работ, с обязательным участием представителя Предприятия и составлением Акта по форме, установленной Предприятием.

3.7. В случае прокладки инженерных коммуникаций силами Потребителя подписывать Акт о выполнении работ по форме, установленной Предприятием.

3.8. В случаях, указанных в п.п. 3.6., 3.7. настоящего договора, извещать Предприятие о готовности коммуникаций к приемке не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента окончания работ.

3.9. Немедленно поставить в известность Предприятие об аварии либо повреждении инженерных коммуникаций и оборудования Потребителя, других владельцев коммуникаций, имущества Предприятия, находящихся в коллекторе.

3.10. Направлять своего полномочного представителя в случае получения от Предприятия сообщения об аварии либо повреждении строительных конструкций, инженерного оборудования коллектора и инженерных коммуникаций, расположенных в коллекторе, в срок, указанный в сообщении, для составления акта о причиненном ущербе и порядке проведения ремонтно-восстановительных работ. При неявке представителя Потребителя акт составляется Предприятием в его отсутствие и является обязательным для Потребителя.

3.11. По требованию Предприятия участвовать в проводимой по инициативе Предприятия инвентаризации коммуникаций Потребителя, проложенных в коллекторах.

3.12. Направлять надлежащим образом уполномоченного представителя для участия в инвентаризации и составлении Акта обследования коммуникаций по форме Предприятия. Подписанный сторонами в ходе проведения инвентаризации Акт обследования служит основанием для составления Предприятием Акта инвентаризации.

3.13. В срок не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента получения Акта инвентаризации коммуникаций, подписанного со стороны Предприятия, подписать Акт инвентаризации и возвратить 1 (один) экземпляр в адрес Предприятия или в тот же срок представить в письменной форме мотивированный отказ от его подписания. В случае не представления Потребителем подписанного Акта или мотивированного отказа Акт инвентаризации считается принятым Потребителем без замечаний и имеет юридическую силу.

3.14. Направлять в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней по письменному запросу Предприятия заверенные надлежащим образом копии документов, подтверждающих принадлежность коммуникаций Потребителю или третьим лицам, если Потребитель не является собственником коммуникаций.

3.15. Оплачивать услуги Предприятия в порядке и сроки, предусмотренные договором.

3.16. Перечислить на расчетный счет Предприятия обеспечительный платеж в соответствии с п. 4.3 настоящего договора.

3.17. Сообщать Предприятию о проводимых испытаниях инженерных коммуникаций.

3.18. В ходе исполнения настоящего договора в обязательном порядке использовать формы документов, установленные Предприятием и размещенные на официальном сайте Предприятия в сети Интернет.

3.19. В случае передачи коммуникаций новому владельцу предоставить Предприятию для утверждения Акт приемки-передачи коммуникаций, составленный по форме, установленной Предприятием, и подписанный Потребителем и новым владельцем, в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента передачи коммуникаций новому владельцу, а также предоставлять по

требованию Предприятия документы, подтверждающие передачу коммуникаций новому владельцу (копии договоров купли-продажи, мены, актов о приеме-передаче объектов основных средств и др.).

3.20. В течение 10 (Десяти) рабочих дней в письменной форме уведомлять Предприятие об изменении списка ответственных лиц по договору, предусмотренного Приложением № 2 к договору.

4. Сумма договора и порядок расчетов

4.1. Размер ежемесячного платежа по договору определяется в соответствии с тарифами, утверждаемыми уполномоченными органами г. Москвы в установленном порядке, и расчетом (Приложение № 1), являющимся неотъемлемой частью договора, и составляет 1649,70 руб. (одна тысяча шестьсот сорок девять) руб. 70 коп., в том числе НДС 18% в размере 251,65 руб. (двести пятьдесят один) руб. 65 коп.

Изменение размера ежемесячного платежа в соответствии с п. 6.3 договора производится с 1-го числа расчетного месяца при заключении сторонами дополнительного соглашения до 15-го числа расчетного месяца включительно; с 1-го числа месяца, следующего за расчетным, при заключении дополнительного соглашения с 16-го числа расчетного месяца.

В случае утверждения уполномоченным органом г. Москвы новых тарифов тарифы подлежат применению для расчета стоимости услуг по настоящему договору с даты введения их в действие, предусмотренной соответствующим нормативным актом. При этом дополнительное соглашение к договору об изменении размера ежемесячного платежа сторонами не подписывается.

4.2. Оплата услуг производится Потребителем в порядке акцепта платежного требования Предприятия. Срок оплаты – до 20 числа расчетного месяца.

Датой исполнения Потребителем обязательства по оплате услуг является дата зачисления денежных средств на расчетный счет Предприятия, указанный в разделе 8 настоящего договора.

В случае неполучения платежного требования от Предприятия Потребитель обязан в срок, указанный в настоящем пункте, осуществить оплату услуг в размере стоимости услуг предыдущего расчетного месяца путем перечисления денежных средств на расчетный счет Предприятия платежным поручением.

4.3. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания сторонами настоящего договора Потребитель обязан перечислить на расчетный счет Предприятия обеспечительный платеж в размере суммы ежемесячного платежа по договору, предусмотренной п. 4.1. Обеспечение исполнения договора должно действовать в течение всего срока действия договора.

В случае изменения тарифов на услуги, оказываемые Предприятием по настоящему договору, или увеличения протяженности учитываемых по договору коммуникаций, влекущих увеличение суммы ежемесячного платежа, Потребитель обязан увеличить обеспечительный платеж до размера вновь установленной суммы ежемесячного платежа путем внесения денежных средств на расчетный счет Предприятия в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента введения в действие измененных тарифов или подписания сторонами дополнительного соглашения к договору об увеличении протяженности коммуникаций.

Денежные средства, перечисленные Потребителем в счет обеспечения исполнения договора, подлежат возврату Предприятием в полном объеме в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента прекращения действия договора за исключением случаев удержания Предприятием денежных средств из предоставленного обеспечения при неисполнении (ненадлежащем исполнении) Потребителем своих обязательств по договору.

Возврат обеспечительного платежа осуществляется перечислением денежных средств на расчетный счет Потребителя, указанный в разделе 8 договора.

В случае удержания Предприятием денежных средств из суммы обеспечительного платежа Потребитель обязан перечислить на расчетный счет Предприятия сумму, равную сумме удержанных денежных средств, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения уведомления Предприятия.

Предприятие _____ Потребитель _____

В случае просрочки перечисления обеспечительного платежа (доплаты суммы обеспечительного платежа) Предприятие вправе предъявить Потребителю требование об уплате неустойки в размере 0,1 % от суммы, подлежащей перечислению, за каждый день просрочки.

4.4. Суммы, полученные в счет оплаты услуг, оказанных Предприятием, а также сумма обеспечительного платежа засчитываются в следующем порядке:

1) в погашение задолженности по оплате услуг;

2) в погашение неустойки, подлежащей уплате Потребителем в соответствии с условиями настоящего договора;

3) в погашение текущего платежа после полного погашения задолженности и неустойки.

4.5. Предприятие ежемесячно не позднее последнего дня расчетного месяца направляет Потребителю (по почте, с курьером или путем выдачи на руки) подписанный со своей стороны Акт об оказанных услугах (в двух экземплярах) и счет-фактуру. Потребитель обязан подписать в течение 5 (пяти) рабочих дней Акт и возвратить 1 (один) экземпляр подписанного Акта Предприятию или в тот же срок представить мотивированный отказ от его подписания. В случае не представления Потребителем подписанного Акта или мотивированного отказа, услуги Предприятия считаются оказанными надлежащим образом и подлежат оплате в соответствии с условиями договора.

4.6. Неиспользование или нахождение в резерве коммуникаций не является основанием для неоплаты услуг Потребителем. В случае неиспользования коммуникаций Потребитель обязан демонтировать их своими силами и за свой счет.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором.

5.2. В случае повреждения (уничтожения) инженерных коммуникаций, расположенных в коллекторе, строительных конструкций и инженерного оборудования коллектора или причинения иного ущерба виновная сторона несет административную, уголовную и иную ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором.

5.3. В случае повреждения строительных конструкций, инженерного оборудования коллектора и расположенных в нем инженерных коммуникаций по вине Потребителя либо третьих лиц, допущенных в коллектор по заявке Потребителя, Потребитель обязан провести работы по их восстановлению своими силами и за свой счет в срок, указанный потерпевшей стороной.

5.4. В случае уклонения Потребителя от исполнения обязанности по восстановлению поврежденного имущества Предприятие вправе выполнить работы своими силами или привлечь к выполнению работ третьих лиц с возложением на Потребителя обязанности возместить понесенные Предприятием расходы.

5.5. В случае уничтожения строительных конструкций, инженерного оборудования коллектора и расположенных в нем инженерных коммуникаций по вине Потребителя либо третьих лиц, допущенных в коллектор по заявке Потребителя, Потребитель обязан возместить Предприятию, владельцам проложенных инженерных коммуникаций причиненный материальный ущерб в полном объеме.

При определении размера материального ущерба, причиненного уничтожением имущества, Предприятие будет исходить из рыночной стоимости аналогичного имущества.

5.6. В соответствии с Федеральным законом от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» отходы, образовавшиеся в результате деятельности Потребителя и его подрядных организаций, являются собственностью Потребителя.

5.7. За нарушение правил охраны труда и пожарной безопасности Потребитель несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.8. В случае нарушения Потребителем сроков оплаты услуг Предприятия, установленных п.4.2 договора, Предприятие вправе предъявить Потребителю требование об уплате неустойки в размере 0,1 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки исполнения

обязательства. Неустойка начисляется со дня, следующего за днем окончания срока оплаты, указанного в п. 4.2 договора.

5.9. В случае предъявления Предприятием в соответствии с настоящим договором требования об уплате неустойки Потребитель обязан уплатить неустойку в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения требования путем перечисления денежных средств на расчетный счет Предприятия, указанный в разделе 8 настоящего договора.

6. Порядок изменения, расторжения и срок действия договора

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания сторонами, действие договора распространяется на правоотношения сторон, возникшие **с 01.02.2017 г.**

6.2. До заключения настоящего договора отношения сторон регулировались договором № ___ от «__» _____ 20__ г.

6.3. Изменение перечня и протяженности инженерных коммуникаций по настоящему договору возможно в случае прокладки Потребителем новых коммуникаций, приобретения коммуникаций по иным основаниям, передачи Потребителем коммуникаций новому владельцу, демонтажа коммуникаций.

6.4. В случае прокладки/демонтажа инженерных коммуникаций изменения в настоящий договор вносятся путем подписания сторонами дополнительного соглашения на основании заявки Потребителя, акта о выполнении работ по прокладке/демонтажу коммуникаций, составленных по форме, установленной Предприятием.

6.5. В случае передачи коммуникаций новому владельцу изменения в настоящий договор вносятся путем подписания сторонами дополнительного соглашения на основании утвержденного Предприятием Акта приемки-передачи коммуникаций, составленного по форме, установленной Предприятием, и подписанного Потребителем и новым владельцем.

6.6. В случае изменения реквизитов Потребителя, указанных в разделе 8 настоящего договора, Потребитель обязан направить Предприятию письменное уведомление с указанием новых реквизитов в течение 5 (пяти) календарных дней после их изменения. Потребитель несет риск наступления негативных последствий в связи с не направлением указанного уведомления.

6.7. Любое уведомление или иное сообщение, направляемое сторонами друг другу, должно быть совершено в письменной форме. Такое уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно послано заказным письмом или доставлено лично по адресам места нахождения сторон, указанным в договоре.

6.8. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Потребителя в связи с передачей коммуникаций новому владельцу или демонтажем коммуникаций.

В этом случае договор действует до момента утверждения Предприятием представленного Потребителем Акта приемки-передачи коммуникаций новому владельцу, подписанного Потребителем и новым владельцем, или Акта о выполнении работ по демонтажу коммуникаций, составленных по форме, установленной Предприятием.

6.9. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Предприятия при неоплате Потребителем оказанных Предприятием услуг в течение 3 (трёх) расчетных месяцев.

При получении уведомления Предприятия о расторжении договора в одностороннем порядке Потребитель обязан в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения уведомления демонтировать коммуникации и представить Предприятию подписанный со своей стороны Акт о выполнении работ по демонтажу коммуникаций, составленный по форме, установленной Предприятием.

Если демонтаж не будет произведён Потребителем и Акт о выполнении работ по демонтажу коммуникаций не будет предоставлен Предприятию в установленный срок, Предприятие вправе произвести демонтаж (отсечение) коммуникаций своими силами, а Потребитель обязан возместить Предприятию понесённые расходы в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения требования Предприятия о возмещении указанных расходов.

Предприятие _____ Потребитель _____

В этом случае договор действует до момента демонтажа (отсечения) Предприятием коммуникаций Потребителя, о чем Предприятием составляется односторонний Акт.

В случае отсечения коммуникаций с даты составления Предприятием Акта о выполнении работ по отсечению коммуникаций коммуникации считаются принятыми Предприятием на ответственное хранение. Размер ежемесячного вознаграждения Предприятия за услуги по ответственному хранению коммуникаций составляет 1 (один) рубль 00 копеек, в том числе НДС – 18%, за 1 п.м. коммуникаций.

Ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг по ответственному хранению, Потребитель обязан получить первичные документы (Акт об оказании услуг, счет-фактуру, счет на оплату) по услугам ответственного хранения отсеченных коммуникаций по адресу Предприятия, указанному в разделе 8 настоящего договора.

Потребитель обязан подписать в течение 5 (пяти) рабочих дней Акт и возвратить 1 (один) экземпляр подписанного Акта Предприятию или представить мотивированный отказ от его подписания. В случае не представления Потребителем подписанного Акта или мотивированного отказа, услуги Предприятия по ответственному хранению отсеченных коммуникаций считаются оказанными надлежащим образом и подлежат оплате в соответствии с условиями договора.

Передача отсеченных коммуникаций Потребителю производится по акту приема – передачи, подписываемому уполномоченными представителями сторон, при условии полного погашения Потребителем задолженности за услуги по технической эксплуатации коллекторов и полного возмещения Предприятию понесённых в связи с отсечением коммуникаций расходов, включая стоимость услуг Предприятия по ответственному хранению коммуникаций.

6.10. При неоплате оказанных Предприятием услуг в течение 3 (трёх) расчетных месяцев Потребителем, установить место нахождения которого не представляется возможным (отсутствующий должник), настоящий договор прекращает свое действие с даты подписания Потребителем и эксплуатирующей организацией Акта о приеме-передаче объектов основных средств либо с даты составления Предприятием и эксплуатирующей организацией Акта обследования (инвентаризации) коммуникаций Потребителя.

7. Дополнительные условия

7.1. Допуск строительно-монтажных организаций в коллекторы по заявке Потребителя производится при условии заключения между Предприятием и строительно-монтажной организацией договора на сохранность строительных конструкций коллекторов и расположенных в них инженерных коммуникаций.

7.2. Допуск Потребителя и указанных им третьих лиц в коллекторы осуществляется при наличии надлежащим образом оформленной документации на допуск, при отсутствии задолженности у Потребителя по оплате услуг Предприятия и при надлежащем исполнении Потребителем других обязанностей, предусмотренных разделом 3 настоящего договора.

В случае необходимости выполнения аварийно-восстановительных работ на коммуникациях Потребителя и в случае необходимости демонтажа коммуникаций Потребителем при получении уведомления Предприятия о расторжении договора в одностороннем порядке (п. 6.9 договора) допуск Потребителя и указанных им третьих лиц в коллекторы производится независимо от наличия задолженности у Потребителя по оплате услуг Предприятия.

Выдача Потребителю либо указанным им третьим лицам ордеров (разрешений) на выполнение строительно-монтажных работ по прокладке инженерных коммуникаций в коллекторе осуществляется при отсутствии задолженности у Потребителя по оплате услуг Предприятия и при условии поступления на расчетный счет Предприятия полной суммы обеспечительного платежа, предусмотренного п.4.3 настоящего договора.

7.3. В случае возникновения спора о причинах аварии либо иного повреждения (уничтожения) инженерных коммуникаций, расположенных в коллекторе, или строительных конструкций и инженерного оборудования коллектора, размере причиненного материального ущерба заинтересованная сторона проводит экспертизу с привлечением независимой экспертной организации и в случае необходимости с участием представителей уполномоченных государственных органов.

7.4. Ни одна из сторон по настоящему договору не имеет права на получение с другой стороны предусмотренных статьей 317.1 Гражданского кодекса РФ процентов на сумму долга за период пользования денежными средствами. На сумму обеспечительного платежа (п. 4.3 настоящего договора) проценты, установленные статьей 317.1 Гражданского кодекса РФ, не начисляются.

7.5. В случае возникновения любых споров, связанных с исполнением настоящего Договора или иным образом вытекающих из настоящего Договора, стороны предпринимают усилия для их урегулирования во внесудебном порядке.

Спор, не урегулированный сторонами во внесудебном порядке, передается на разрешение Арбитражного суда города Москвы заинтересованной стороной по истечении 15 (пятнадцати) календарных дней со дня направления письменной претензии (требования).

7.6. Разногласия, возникшие при заключении настоящего договора, передаются на рассмотрение Арбитражного суда города Москвы заинтересованной стороной, в течение 20 (двадцати) календарных дней со дня получения от другой стороны протокола разногласий. Условия договора, по которым у сторон имелись разногласия при его заключении, определяются в соответствии с решением суда.

7.7. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

7.8. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Приложение № 1 «Расчет суммы оплаты»;
- Приложение № 2 «Список ответственных лиц по договору».

8. Адреса и реквизиты сторон

Предприятие:

ГУП «Москоллектор»
129090, г. Москва, 1-й Коптельский пер.,
д. 14/16, стр. 4
Тел.: 8 (495) 222-22-01
Р/с 40602810938090102349
Наименование банка ПАО СБЕРБАНК
г. Москва
К/с 30101810400000000225
БИК 044525225
ИНН 7708000882
КПП 774850001

Генеральный директор

Я.Г. Ротмистров

ПО ДОВЕРЕННОСТИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
НАЧ. ОТДЕЛА РЕАЛИЗАЦИИ УСЛУГ
УПРАВЛЕНИЯ ПО РАБОТЕ С ПОТРЕБИТЕЛЯМИ
Н.А. ПЛОТНИКОВА ДОВ. 04-01-02-08/3935-Д
ОТ 20.05.2016

Потребитель:

ЗАО УК «РВМ Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит»
105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9
Тел.: 8 (495) 660-70-30
Р/с 40701810996430000061
ПАО РОСБАНК
К/с 30101810000000000256
БИК 044525256
ИНН 7722563196
КПП 770901001

Генеральный директор

С.В. Орлов

ГУП «МОСКОЛЛЕКТОР»
УПРАВЛЕНИЕ ПО РАБОТЕ С ПОТРЕБИТЕЛЯМИ
ОТДЕЛ РЕАЛИЗАЦИИ УСЛУГ
Т.8(499)222-22-01 Н.И.СОВЕТНИКОВА
ДОБ.2406
ДАТА Подпись

Приложение 1
к договору № 2652-А от 01.02.2017 г.

РАСЧЕТ СУММЫ ОПЛАТЫ
за услуги по эксплуатации коллекторов

1. Перечень и характеристики инженерных коммуникаций:

№ ТУ, дата	РЭК	Наименование коллектора	Пикетаж	Полка /место	Вид коммуникации	№ кабеля, № АТС, либо направление в случае ОК	Протяженность, м	Ордер №, Дата
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	РЭК-1	Чеховский	10 - 11	/	Теплосеть (трасса в две нитки) d= 300 мм 2d=300		11	

2. Расчет размера ежемесячного платежа по договору:

№ п/п	Вид коммуникации	Протяженность (Количество), м (шт)	Тариф за км/год (шт/год) руб.	Сумма за услуги по настоящему договору руб./мес.	НДС 18% руб.	Сумма за услуги по договору с учетом НДС руб./мес.
1	2	3	4	5	6	7
1	Теплосеть (трасса в две нитки) d= 300 мм	11.00	1525140.00	1398.05	251.65	1649.70

3. Размер ежемесячного платежа по Договору составляет 1398.05 руб., кроме того НДС 18% - 251.65 руб., всего 1649.70 руб.

4. Настоящий Расчет вступает в силу с **01.02.2017** г. и действует до момента изменения протяженности коммуникаций, что оформляется дополнительным соглашением к договору.

5. В случае утверждения уполномоченным органом г. Москвы новых тарифов, тарифы подлежат применению для расчета стоимости услуг по договору с даты введения их в действие, предусмотренной соответствующим нормативным актом.

6. Настоящий Расчет является неотъемлемой частью договора № 2652-А от 01.02.2017 г., составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр – Потребителю, другой экземпляр – Предприятию.

ПРЕДПРИЯТИЕ:

ГУП «Москоллектор»

Генеральный директор

Я.Г. Ротмистров

ПО ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
НАЧ. ОТДЕЛА РЕАЛИЗАЦИИ УСЛУГ
УПРАВЛЕНИЯ ПО РАБОТЕ С ПОТРЕБИТЕЛЯМИ
Н.А. ПЛОТНИКОВА ДОВ. 04-01-02-СО/3335-Д
ОТ 20.05.2016

ПОТРЕБИТЕЛЬ:

ЗАО УК «РВМ Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит»

Генеральный директор

С.В. Орлов

Управляющая компания "РВМ Капитал"

ГУП «Мосэкспертиза»
УПРАВЛЕНИЕ по работе с потребителями
ОТДЕЛ РЕАЛИЗАЦИИ УСЛУГ
Т. 8(499)222-27-01 П.И. Советникова
ДОБ. 2406
ДАТА Подпись

Приложение № 2
к Договору № 2652-А от 01.02.2017 г.

Список ответственных лиц по Договору

Представители Потребителя, ответственные за:

- организацию и проведение от имени Потребителя инвентаризации коммуникаций;
- подписание Актов инвентаризации коммуникаций и Актов обследования коммуникаций

№ п/п	ФИО ответственного лица	Должность	Контактный номер телефона	Адрес электронной почты
1	Немировский С.В.	Управляющий объектом	8-916-530-70-00	nemirovskii@smprorealty.ru
2	Комаров В.А.	Инженер	8-916-229-90-34	komirov@smprorealty.ru
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

Урегулирование вопросов организации и проведения инвентаризации коммуникаций со стороны ГУП «Москоллектор» производится по телефону: 8 (499) 222-22-01.

Потребитель:

ЗАО УК «РВМ Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит»

Генеральный директор

С.В. Орлов

Управляющая компания "РВМ Капитал"

Согласие
специализированного
депозитария получено
Дата
13.03.2017
Ответственный
сотрудник
ДВУО

ГУП «МОСТОПЛЕКТОР»
УПРАВЛЕНИЕ ПО РАБОТЕ С ПОТРЕБИТЕЛЯМИ
ОТДЕЛ РЕАЛИЗАЦИИ УСЛУГ
Т.8(499)222-22-01 Н.И. СОВЕТНИКОВА
ДОБ. 2406
ДАТА Подпись



ЗПИФ недвижимости "Монолит"

№	Должность	ФИО	Подпись	Дата
1	Менеджер договора			
2	Руководитель по направлению			
3	Финансовый директор			
4	Главный бухгалтер/бухгалтер			
5	Юридический контроль			
6	Контролер			

За Генерального директора
Начальник Отдела учета коммуникаций
и системы качества предоставляемых услуг
П.С. Черепанов
по дов. №04-01-03-08/260-Д от 17.01.2017

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
ГУП «Москоллектор»
_____Я.Г.Ротмистров
«01 ФЕВ 2017 _____201_ г.

Акт №69/3
приемки-передачи трубопроводов т/сети, ГВС, ХВС
01 ФЕВ 2017

г. Москва «____»_____201_ г.

Комиссия в составе представителей:
1. ГУП «Москоллектор» Начальник РЭК – 1 Арьков И.В.
2. Передающей стороны ООО «Бекар – Эксплуатация» Генеральный директор Сорокин А. В.
3. Принимающей стороны ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит» Генеральный директор Орлов С.В.

составила настоящий акт о том, что трубопроводы, проложенные в коллекторах ГУП «Москоллектор» по ордеру № _____ от «____»_____20___г., переданы ООО «Бекар – Эксплуатация» (договор на услуги по технической эксплуатации коллекторов № 2516-А от «07» сентября 2015 г.) и приняты ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит» (договор на услуги по технической эксплуатации коллекторов № _____от «_____»_____201_г.), в том числе:

№ №	Наименование коллектора	Место прокладки (ПК…ПК)	Диаметр трубопровода	Общая протяженность, п.м.	Год прокладки	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
	Чеховский	10 - 11	Теплосеть (трасса в две нитки) d = 300 мм, 2d = 300 мм	11	2002	

Настоящий Акт является основанием для заключения договора на услуги по технической эксплуатации коллекторов (дополнительного соглашения к договору на услуги по технической эксплуатации коллекторов) между ГУП «Москоллектор» и сторонами, участвующими в приемке-передаче трубопроводов.
С даты подписания настоящего Акта, при условии утверждения его ГУП «Москоллектор» ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит» несет обязанность по оплате услуг по технической эксплуатации коллекторов, оказываемых ГУП «Москоллектор» в отношении переданных коммуникаций.
Настоящий Акт составлен в 6 (шести) экземплярах и является неотъемлемой частью договора на услуги по технической эксплуатации коллекторов № 2516-А от «07» сентября 2015 г. и договора на услуги по технической эксплуатации коллекторов № _____от «____»_____20___г.

Подписи:
От ГУП «Москоллектор»
_____ _____ _____
(должность, печать района) (подпись) (расшифровка подписи)

«МОСКОЛЛЕКТОР» РАЙОН ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ГОРОВ № 1
10.02.2017

От Передающей стороны
Генеральный директор _____ _____ Сорокин А.В.
(должность, печать) (подпись) (расшифровка подписи)

От Принимающей стороны
Генеральный директор _____ _____ Орлов С.В.
(должность, печать) (подпись) (расшифровка подписи)

Юридический и фактический адрес Принимающей стороны, телефон: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9.
Телефон: +7 495 660 70 30, факс: +7 495 660 70 32
Банковские реквизиты ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит»:
ИНН 7722563196 КПП 770901001
Расчетный счет: 407 018 109 964 300 000 61 в Банке РОСБАНК (Публичное акционерное общество)
ИНН Банка 7730060164, КПП Банка 775002001
Корреспондентский счет: 301 018 100 000 000 002 56
БИК Банка 044525256, ОКПО Банка 74466754

ГУП «МОСКОЛЛЕКТОР»
УПРАВЛЕНИЕ ПО РАБОТЕ С ПОТРЕБИТЕЛЯМИ
ОТДЕЛ РЕАЛИЗАЦИИ УСЛУГ
Т. 8(499)222-22-01 П. И. СОВЕТНИКОВА
ДОБ. 2406
ДАТА

Экз. РВМ Капитал

Дополнительное соглашение к договору от 01.02.2017 № 2652-А
на услуги по технической эксплуатации коллекторов

г. Москва «16» февраля 2018 г.

Государственное унитарное предприятие города Москвы по эксплуатации коммуникационных коллекторов «Москоллектор» (ГУП «Москоллектор»), именуемое в дальнейшем «Предприятие», в лице Генерального директора Ротмистрова Я.Г., действующего на основании Устава, с одной стороны, и ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит», именуемое в дальнейшем «Потребитель», в лице Управляющего директора Блинова Ф.Л., действующего на основании действующего на основании доверенности от 27 ноября 2015 года, удостоверенной Власовой Л.А., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Семеновой А.Н., зарегистрированной в реестре за номером - 6-5405, с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к договору от 01.02.2017 № 2652-А на услуги по технической эксплуатации коллекторов (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с установлением нового порядка регулирования тарифов на услуги ГУП «Москоллектор» по технической эксплуатации коммуникационных коллекторов в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 29.09.2009 № 1030-ПП «О регулировании цен (тарифов) в городе Москве» Стороны согласовали внесение в Договор следующих изменений:

1.1 Пункт 4.1 Договора изложить в следующей редакции:

«4.1. Размер ежемесячного платежа по Договору определяется в соответствии с тарифами, утвержденными Предприятием по согласованию с органами государственной власти города Москвы в порядке, установленном постановлением Правительства Москвы от 29.09.2009 № 1030-ПП «О регулировании цен (тарифов) в городе Москве», и с 01.01.2018 согласно расчету (Приложение № 1), являющемуся неотъемлемой частью Договора, составляет 1 441,31 руб. (Одна тысяча четыреста сорок один рубль тридцать одна копейка), кроме того НДС 18% в размере 259,44 руб. (Двести пятьдесят девять рублей сорок четыре копейки).

Всего: 1 700,75 руб. (Одна тысяча семьсот рублей семьдесят пять копеек).

Изменение размера ежемесячного платежа, связанное с изменением протяженности коммуникаций, учтенных по Договору, производится с 1-го числа расчетного месяца при заключении Сторонами дополнительного соглашения до 15-го числа расчетного месяца включительно; с 1-го числа месяца, следующего за расчетным, при заключении дополнительного соглашения с 16-го числа расчетного месяца.

В случае утверждения Предприятием по согласованию с органами государственной власти города Москвы в порядке, установленном постановлением Правительства Москвы от 29.09.2009 № 1030-ПП «О регулировании цен (тарифов) в городе Москве», новых тарифов, тарифы подлежат применению для расчета стоимости услуг по настоящему Договору с даты введения их в действие Предприятием. При этом дополнительное соглашение к договору об изменении размера ежемесячного платежа Сторонами не подписывается.

Надлежащим уведомлением Потребителя об изменении тарифов является размещение соответствующей информации на официальном сайте Предприятия в сети Интернет по адресу: www.moscollector.ru и направление уведомления в адрес Потребителя.»

1.2. Приложение № 1 к Договору – Расчет суммы оплаты за услуги по технической эксплуатации коллекторов изложить в новой редакции согласно приложению к настоящему Дополнительному соглашению.

2. Действие настоящего Дополнительного соглашения распространяется на правоотношения Сторон, возникшие **с 01.01.2018.**

3. В остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора.

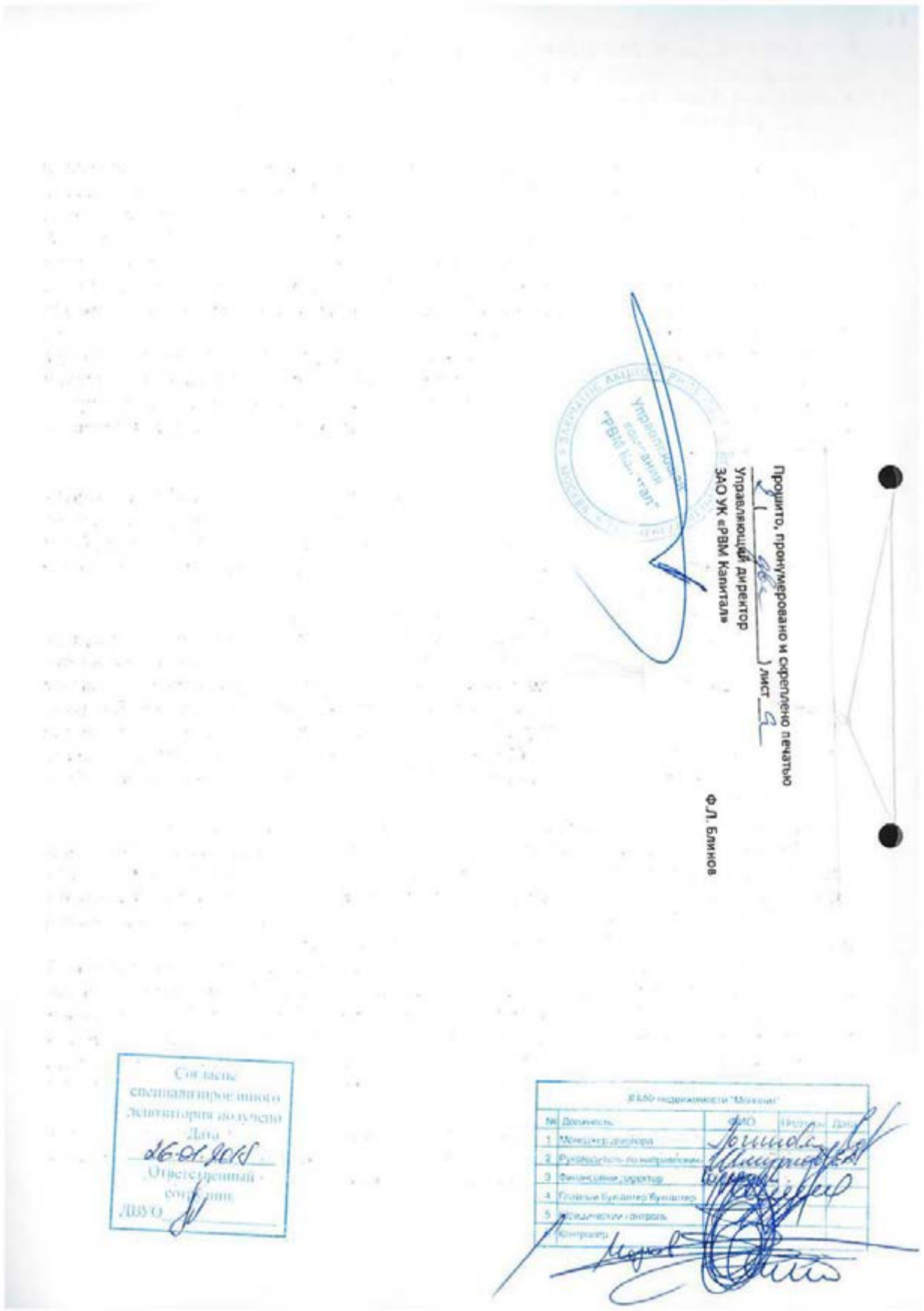
4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

6. Неотъемлемой частью настоящего Дополнительного соглашения является следующее приложение:

Приложение № 1 к Договору от 01.02.2017 № 2652-А на услуги по технической эксплуатации коллекторов – Расчет суммы оплаты за услуги по технической эксплуатации коллекторов.

ПРЕДПРИЯТИЕ:	**ПОТРЕБИТЕЛЬ:**
ГУП «Москоллектор»	ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит»
Генеральный директор	Управляющий директор
_____ /Я.Г. Ротмистров/	_____ /Ф.Л. Блинов/



Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
_____ лист 9
Управляющий директор
ЗАО УК «РВМ Капитал»
Ф.Л. Блинов

Согласие
специализированного
депозитария получено
Дата
26.01.2018
Ответственный
сотрудник
ДВУО

ЗПИФ недвижимости "Монолит"

№	Должность	ФИО	Подпись	Дата
1	Менеджер договора			
2	Руководитель по направлению			
3	Финансовый директор			
4	Главный бухгалтер/бухгалтер			
5	Юридический контроль			
6	Контролер			

ДОГОВОР ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЯ

№ 80453564

г. Москва «19» декабря 2016г.

ПАО «Мосэнергосбыт», именуемое в дальнейшем МЭС, в лице _____

Заместителя начальника отделения по обслуживанию юридических лиц
(должность)

Воротникова Юрия Александровича,
(фамилия, имя, отчество)

действующего на основании доверенности № 91-09-289 от «20» июля 2015г.

с одной стороны, и ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит",
(наименование потребителя)

именуемое в дальнейшем Абонент, в лице Генерального директора ЗАО УК "РВМ Капитал"
(должность)

Орлова Сергея Владимировича,
(фамилия, имя, отчество)

действующего на основании Устава,
с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор энергоснабжения (далее – Договор) о нижеследующем:

ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ТЕКСТЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА:

Абонент – потребитель электрической энергии (мощности), владеющий на законных основаниях энергопринимающими устройствами и приобретающий электрическую энергию (мощность) для собственных нужд, а также для ее перепродажи, за исключением исполнителей коммунальных услуг, гарантирующих поставщиков, энергосбытовых (энергоснабжающих) организаций, граждан, не осуществляющих предпринимательскую деятельность, в том числе потребляющих коммунальную услугу по электроснабжению.

Безучетное потребление электрической энергии (мощности) – потребление Абонентом электрической энергии (мощности) с нарушением установленного настоящим Договором и действующим законодательством порядка учета, выражающееся во вмешательстве в работу прибора учета (измерительного комплекса, системы учета), обязанность по обеспечению целостности и сохранности которого (которой) возложена на Абонента и который (которая) используется для определения объемов поставленной по Договору электроэнергии, в том числе в нарушении (повреждении) пломб и (или) знаков визуального контроля, нанесенных на прибор учета (измерительный комплекс, систему учета), в несоблюдении установленных Договором сроков извещения об утрате (неисправности) прибора учета (измерительного комплекса, системы учета), а также в совершении иных действий (бездействий), которые привели к искажению данных об объеме потребления электрической энергии (мощности).

Измерительный комплекс – совокупность приборов учета и измерительных трансформаторов тока или измерительных трансформаторов тока и напряжения, через которые такие приборы учета установлены (подключены), соединенных между собой по установленной схеме и предназначенных для измерения объемов электрической энергии (мощности) в одной точке поставки.

Максимальная мощность – наибольшая величина мощности, определенная к одномоментному использованию энергопринимающими устройствами (объектами электросетевого хозяйства) в соответствии с документами о технологическом присоединении и обусловленная составом энергопринимающего оборудования (объектов электросетевого хозяйства) и технологическим процессом Абонента, в пределах которой сетевая организация принимает на себя обязательства обеспечить передачу электрической энергии, исчисляемая в киловаттах.

Иные понятия, используемые в настоящем Договоре, имеют значения, определенные действующим законодательством.

© ПАО «Мосэнергосбыт», 2015 г. Все права интеллектуальной собственности принадлежат ПАО «Мосэнергосбыт». Любое использование данного документа или его частей третьими лицами может быть осуществлено только с письменного разрешения ПАО «Мосэнергосбыт».

При наличии у Абонента нескольких энергопринимающих устройств, имеющих между собой электрические связи через принадлежащие Абоненту объекты электросетевого хозяйства, величина максимальной мощности определяется в отношении такой совокупности энергопринимающих устройств.

Объект – энергопринимающее устройство, либо совокупность энергопринимающих устройств Абонента, находящихся по единому адресу поставки, относящихся к единой группе, на которые в соответствии с действующим законодательством дифференцируются потребители электрической энергии, и имеющих единое организационно-хозяйственное назначение.

Расчетный период (месяц) – календарный месяц, начало которого определяется с 00.00 первого дня календарного месяца и заканчивается в 24.00 последнего дня этого месяца. Первым расчетным периодом по настоящему Договору является период, начало которого определяется с даты вступления в силу настоящего Договора и заканчивается в 24.00 последнего дня этого месяца.

Сетевая организация – организация, оказывающая услуги по передаче электрической энергии (мощности) с использованием объектов электросетевого хозяйства, к которым непосредственно или опосредованно присоединены энергопринимающие устройства Абонента, и которая соответствует утвержденным Правительством Российской Федерации критериям отнесения владельцев объектов электросетевого хозяйства к сетевым организациям.

Система учета – совокупность измерительных комплексов, связующих и вычислительных компонентов, устройств сбора и передачи данных, программных средств, предназначенная для измерения, хранения, удаленного сбора и передачи показаний приборов учета по одной и более точек поставки.

Субабонент – лицо, владеющее на законных основаниях энергопринимающими устройствами и не имеющее договора энергоснабжения (купли-продажи электрической энергии) с МЭС, получающ электрическую энергию (мощность), с согласия МЭС и сетевой организации, от Абонента, приобретенную последним у МЭС.

Точка поставки – место исполнения обязательств Сторон по настоящему Договору, а также услуг, оказание которых является неотъемлемой частью процесса поставки электрической энергии, используемое для определения объема взаимных обязательств Сторон, расположенное на границе балансовой принадлежности энергопринимающих устройств Абонента, определенной в акте разграничения балансовой принадлежности, а до составления в установленном порядке акта разграничения балансовой принадлежности – в точке присоединения энергопринимающего устройства Абонента к объектам электросетевого хозяйства смежного субъекта электроэнергетики.

В случае если энергопринимающие устройства Абонента присоединены к электрическим сетям сетевой организации через бесхозяйные объекты электросетевого хозяйства, точкой поставки по Договору будет являться точка присоединения бесхозяйных объектов электросетевого хозяйства к объектам сетевой организации.

Транзитные потребители – юридические и физические лица, владеющие на законных основаниях энергопринимающими устройствами, имеющие договоры энергоснабжения (купли-продажи электрической энергии) с МЭС и энергоснабжение которых осуществляется через объекты электросетевого хозяйства Абонента.

Транзитный прибор учета – это расчетный прибор учета, указанный в договоре с транзитны потребителем или определяющий объем передаваемой электрической энергии в электрические сети сетевых организаций и являющийся «минусовым» по отношению к расчетному прибору учета Абонента по настоящему Договору.

Эксплуатация прибора учета (измерительного комплекса) – выполнение действий, обеспечивающих функционирование прибора учета (измерительного комплекса) в соответствии с его назначением на всей стадии его жизненного цикла со дня допуска его в эксплуатацию до его выхода из строя, включающих в том числе осмотры прибора учета (измерительного комплекса), техническое обслуживание (при необходимости), обеспечение своевременной поверки по истечении установленного межповерочного интервала и перепрограммирование.

Энергопринимающие устройства – находящиеся у Абонента аппараты, агрегаты, механизмы, устройства и иное оборудование (или их комплекс), предназначенные для преобразования электрической энергии в другой вид энергии в целях использования (потребления) и имеющие между собой электрические связи.

Иные понятия, используемые в настоящем Договоре, имеют значения, определенные действующим законодательством.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с настоящим Договором МЭС обязуется осуществлять продажу Абоненту электрической энергии (мощности) и урегулировать отношения по оказанию услуг по передаче электрической энергии и иных услуг, оказание которых является неотъемлемой частью процесса энергоснабжения Абонента, а Абонент обязуется оплачивать поставленную электрическую энергию (мощность) и оказанные услуги в порядке, предусмотренном Договором.

1.2. Объем взаимных обязательств по Договору определяется в точках поставки, которые находятся на границе балансовой принадлежности энергопринимающих устройств (объектов электроэнергетики), определенной в Акте разграничения границ балансовой принадлежности, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

При отсутствии на дату заключения настоящего Договора составленного в установленном порядке указанного Акта до его составления точки поставки определяются в точках присоединения энергопринимающих устройств (объектов электроэнергетики) Абонента к объектам электросетевого хозяйства смежного субъекта электроэнергетики.

Энергопринимающие устройства Абонента расположены по адресу (адрес поставки):
Москва г., Дмитровка М. ул., 10

При наличии нескольких адресов поставки данные адреса указываются в *Приложении № 1* к Договору. В этом случае по каждому адресу поставки Сторонами составляются *Приложения № 2* к Договору.

1.3. Качество поставляемой в соответствии с настоящим Договором электрической энергии в точках поставки должно соответствовать требованиям технических регламентов.

В случае отклонения показателей качества электрической энергии от требований, указанных в предыдущем абзаце, МЭС совместно с Абонентом и сетевой организацией в десятидневный срок с момента требования МЭС, сетевой организации или Абонента организовывают проверку и анализ показателей качества электрической энергии с оформлением результатов в соответствующем акте (протоколе измерений).

2. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА МЭС

2.1. МЭС ОБЯЗУЕТСЯ:

2.1.1. Урегулировать отношения, связанные с передачей электрической энергии (мощности) в точки поставки, в интересах Абонента путем заключения с сетевой организацией договора оказания услуг по передаче электрической энергии в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

2.1.2. По заявлению Абонента урегулировать в его интересах и от его имени отношения по оперативно-диспетчерскому управлению в случае соответствия Абонента установленным действующим законодательством критериям отнесения субъектов электроэнергетики к кругу лиц, подлежащих обязательному обслуживанию субъектом оперативно-диспетчерского управления в электроэнергетике, либо в случае если Абонент владеет энергопринимающими устройствами, технологический режим работы и эксплуатационное состояние которых влияют на электроэнергетический режим работы энергетической системы.

2.1.3. Поставлять электрическую энергию (мощность) Абоненту (с учетом его Субабонентов) в объеме и порядке, установленными настоящим Договором.

2.1.4. Производить по требованию Абонента (но не реже одного раза в год) сверку расчетов с оформлением актов сверки по форме, установленной МЭС.

2.1.5. Не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня восстановления энергоснабжения Абонента выставлять счет на компенсацию Абонентом затрат сетевой организации и (или) МЭС, связанных с ограничением и восстановлением энергоснабжения Абонента по причине нарушения Абонентом своих обязательств по настоящему Договору.

2.1.6. Обеспечивать возобновление подачи электрической энергии Абоненту не позднее чем через 24 (двадцать четыре) часа с момента устранения Абонентом оснований для введения ограничения режима потребления, указанных в п. 6.2 настоящего Договора.

2.1.7. Исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

2.2. МЭС ИМЕЕТ ПРАВО:

2.2.1. Инициировать ограничение режима потребления Абонентом электрической энергии (мощности) в соответствии с условиями, предусмотренными действующим законодательством об электроэнергетике и разделом 6 настоящего Договора.

2.2.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору полностью в случае неоднократного (два и более раза) неисполнения или ненадлежащего исполнения

Абонентом своих обязательств по оплате электрической энергии (мощности) при условии уведомления об этом Абонента за 10 (десять) рабочих дней до планируемой даты прекращения действия настоящего Договора.

2.2.3. Беспрепятственного доступа к электрическим установкам и приборам учета (измерительным комплексам, системам учета), а также к необходимой технической, оперативной и иной документации, связанной с энергоснабжением Абонента, для:

а) участия в проведении мероприятий по прекращению (ограничению) поставки электрической энергии (мощности) по основаниям, предусмотренным п. 6.2 настоящего Договора, – в рабочее время суток Абонента;

б) составления (пересмотра) «Реестра источников энергоснабжения, энергопринимающего оборудования и средств учета электроэнергии и мощности» (*Приложение № 2* к настоящему Договору) – в рабочее время суток Абонента;

в) контроля за соблюдением установленных режимов энергопотребления, снятия контрольных показаний (в том числе путем опроса системы учета), проверки приборов учета, измерительных комплексов, систем учета, в том числе условий их эксплуатации и сохранности, с составлением соответствующего акта по установленной форме – в рабочее время суток;

г) проведения проверок (замеров), измерений с целью определения качества электрической энергии. Указанные замеры организовывает МЭС с установкой приборов для измерений показателей качества электрической энергии;

д) осуществления мероприятий для проверок надежности энергоснабжения Абонента и лиц, владеющих на законных основаниях энергопринимающими устройствами и имеющих договоры с МЭ энергоснабжение которых осуществляется через объекты электросетевого хозяйства Абонента, в том числе для выявления наличия (отсутствия) препятствий перетоку электрической энергии указанным лицам.

2.2.4. Проводить внеплановые проверки приборов учета (измерительных комплексов, систем учета), используемых для определения объемов поставленной по Договору электрической энергии (мощности), в случае непредставления Абонентом показаний данных приборов учета более 2 (двух) расчетных периодов подряд.

2.2.5. Начислять Абоненту в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Абонентом обязательств по оплате электрической энергии (мощности) и услуг, оказание которых является неотъемлемой частью процесса снабжения электрической энергией (мощностью), в том числе по предварительной оплате, проценты за пользование чужими денежными средствами, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного настоящим Договором срока исполнения обязательства, по день фактической уплаты долга, размер которых определяется в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации (ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации), или неустойку, размер которой определяется в соответствии с абз. 1 п. 5.6 настоящего Договора.

2.2.6. Изменить номер Договора при условии письменного уведомления Абонента способом, позволяющим подтвердить получение Абонентом указанного уведомления.

2.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Договором.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА АБОНЕНТА

3.1. АБОНЕНТ ОБЯЗУЕТСЯ:

3.1.1. Надлежащим образом производить оплату фактически потребленной (подлежащей потреблению) электрической энергии (мощности) и услуг, оказание которых является неотъемлемой частью процесса снабжения электрической энергией (мощностью), с соблюдением сроков, размера и порядка оплаты, установленных настоящим Договором и действующим законодательством.

3.1.2. Незамедлительно уведомлять МЭС о присоединении к электрическим сетям Абонента энергопринимающих устройств иных потребителей (Субабонентов), с обязательным предоставлением документов, подтверждающих согласование такого присоединения с уполномоченной сетевой организацией.

3.1.3. Уведомлять МЭС и сетевую организацию:

а) обо всех изменениях (нарушениях), происшедших в схеме энергоснабжения Абонента (с учетом его Субабонентов), - не позднее 3 (трех) суток с момента произошедших изменений (нарушений);

б) об авариях на энергетических объектах Абонента, связанных с отключением питающих линий, повреждением основного оборудования, о плановом, текущем и капитальном ремонте данных объектов, о поражениях электрическим током людей, а также о пожарах, вызвавших неисправность электроустановок, - не позднее 1 (одних) суток;

3.1.4. Поддерживать в точках поставки, которые находятся на границе балансовой принадлежности энергопринимающих устройств Абонента, показатели качества электрической энергии в соответствии с техническими регламентами.

3.1.5. Поддерживать технически безопасное состояние своих энергетических объектов в соответствии с требованиями действующих нормативных актов и технических документов.

3.1.6. Присоединение энергопринимающих устройств к сети, приводящее к увеличению потребляемой мощности свыше максимальной, производить только в установленном законодательством порядке.

Уведомлять МЭС о факте подачи заявки на технологическое присоединение в сетевую организацию в случаях:

а) реконструкции энергопринимающих устройств, влекущей изменение максимальной мощности;

б) изменения категории надежности, точек присоединения, вида производственной деятельности;

в) введения новых объектов.

В течение 3 (трех) дней с даты подписания с сетевой организацией предоставлять в МЭС оформленные (переоформленные) документы о технологическом присоединении. После поступления от Абонента указанных документов Стороны обязаны внести соответствующие изменения в настоящий Договор. МЭС не несет ответственности за надежность снабжения Абонента электрической энергией и ее качество в случае, если нарушения надежности и качества вызваны неисполнением Абонентом обязанности, предусмотренной настоящим пунктом Договора.

3.1.7. В трехдневный срок уведомлять МЭС об изменениях места нахождения, адреса для переписки и (или) электронного адреса (E-mail), банковских реквизитов, наименования, ведомственной принадлежности и (или) формы собственности, реорганизации и других событиях и реквизитах, влияющих на надлежащее исполнение Договора, с представлением соответствующих документов.

3.1.8. Обеспечивать за свой счет надлежащий учёт поставляемой электрической энергии (мощности) в соответствии с разделом 4 настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.9. Обеспечить доступ представителей МЭС и (или) сетевой организации для осуществления мероприятий, указанных в п. 2.2.3 настоящего Договора, не чаще 1 (одного) раза в месяц.

3.1.10. Предоставлять по запросу в МЭС и (или) сетевую организацию технологическую информацию (главные электрические схемы, характеристики оборудования, схемы устройств релейной защиты и противоаварийной автоматики, оперативные данные о технологических режимах работы оборудования).

3.1.11. При необходимости определения либо изменения в Договоре уровня аварийной (технологической) брони данные сведения определяются в «Акте согласования технологической и (или) аварийной брони электроснабжения Абонента», проект которого предоставляется Абонентом в адрес сетевой организации в течение 30 (тридцати) дней с даты заключения настоящего Договора или возникновения оснований для его изменения и копия которого направляется Абонентом не позднее 5 (пяти) дней с даты его согласования с сетевой организацией в адрес МЭС, после чего он становится неотъемлемым приложением к настоящему Договору.

3.1.12. Соблюдать режим потребления электрической энергии (мощности), уровень нагрузки технологической и (или) аварийной брони, сроки завершения технологического процесса при введении ограничения режима потребления электрической энергии (мощности), предусмотренные действующим законодательством, настоящим Договором, в том числе «Актом согласования технологической и (или) аварийной брони электроснабжения Абонента», и документами о технологическом присоединении.

3.1.13. В случае если в отношении объектов Абонента установлены величины аварийной (технологической) брони, поддерживать схему электроснабжения с выделением ответственных нагрузок на резервируемые внешние питающие линии, обеспечивающие отпуск электрической энергии для покрытия технологической и (или) аварийной брони.

3.1.14. Осуществлять непосредственное взаимодействие с третьими лицами, привлеченными МЭС для оказания услуг по передаче электрической энергии и услуг, оказание которых является неотъемлемой частью процесса поставки электрической энергии. При неисполнении (ненадлежащем исполнении) данной обязанности Абонент несет ответственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.1.15. В предусмотренных действующим законодательством случаях соблюдать значения соотношения потребления активной и реактивной мощности, установленные сетевой организацией либо сетевой организацией совместно с субъектом оперативно-диспетчерского управления.

В случае несоблюдения установленных значений соотношения потребления активной и реактивной мощности Абонент несет ответственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.1.16. По запросу МЭС и (или) сетевой организации, в том числе в соответствии с заданием субъекта оперативно-диспетчерского управления в электроэнергетике, проводить контрольные, внеочередные и иные замеры электрической энергии и мощности в следующие сроки:

- контрольные замеры – 2 (два) раза в год в третью среду июня и третью среду декабря;

- внеочередные замеры нагрузок по присоединениям и энергопринимающим устройствам, подключенным под действие противоаварийной автоматики и (или) включенным в графики аварийного ограничения режима потребления электрической энергии (мощности) - не чаще чем 1 (один) раз в месяц;

- иные замеры - не чаще чем 1 (один) раз в квартал.

Указанная информация предоставляется Абонентом в сетевую организацию и МЭС в течение 3 (трех) рабочих дней с даты проведения соответствующего замера, кроме случаев наличия у Абонента системы учета, удаленный доступ к данным которой предоставлен сетевой организации и МЭС.

3.1.17. Соблюдать заданные в установленном порядке сетевой организацией, системным оператором (субъектом оперативно-диспетчерского управления) требования к установке в границах балансовой принадлежности Абонента устройств релейной защиты, противоаварийной и режимной автоматики и (или) ее компонентов, средств регулирования напряжения и компенсации реактивной мощности, а также иных устройств, необходимых для поддержания требуемых параметров надежности и качества электрической энергии и обеспечивать их сохранность, надежное функционирование и возможность своевременного выполнения управляющих воздействий.

Абонент обязуется обеспечивать своевременное выполнение диспетчерских команд (распоряжений) субъекта оперативно-диспетчерского управления и соответствующих требований сетевой организации.

3.1.18. Информировать сетевую организацию и МЭС об объеме участия в автоматическом либо оперативном противоаварийном управлении мощностью, в нормированном первичном регулировании частоты, а также о перечне и мощности энергопринимающих устройств Абонента, которые могут быть отключены устройствами противоаварийной автоматики.

3.1.19. Производить по требованию МЭС (но не реже одного раза в год) сверку расчетов с оформлением актов сверки расчетов по форме, установленной МЭС.

Акт сверки расчетов подписывается Абонентом в течение 14 (четырнадцати) дней с момента его получения от МЭС. В случае если в течение 14 (четырнадцати) дней с момента получения акта сверки Абонент не подпишет его и не представит МЭС мотивированные возражения по нему, акт считается согласованным Абонентом.

3.1.20. В порядке, предусмотренном действующим законодательством, компенсировать МЭС затраты, связанные с ограничением и восстановлением энергоснабжения, на основании выставленного Абоненту счета.

3.1.21. Оплатить расходы сетевой организации по установке приборов учета, произведенные в случае неисполнения Абонентом соответствующей обязанности, предусмотренной действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.22. Обеспечить установку автономного резервного источника питания в случае, если его наличие предусмотрено категорией надежности электроснабжения энергопринимающих устройств Абонента, а также поддерживать его в состоянии готовности к использованию при возникновении внерегламентных отключений, введении аварийных ограничений режима потребления электрической энергии (мощности) или использовании противоаварийной автоматики.

3.1.23. Не препятствовать передаче (перетоку) электрической энергии лицам, владеющим на законных основаниях энергопринимающими устройствами (объектами), присоединенными к электрическим сетям Абонента, и имеющим договоры энергоснабжения (купли-продажи электрической энергии) с МЭС.

3.1.24. Предоставить в МЭС Акт осмотра (обследования) электроустановки в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты его подписания Абонентом и сетевой организацией. Акт осмотра (обследования) электроустановки составляется в соответствии с нормативно-правовыми актами, регламентирующими технологическое присоединение энергопринимающих устройств к объектам электросетевого хозяйства по форме, установленной законодательством о технологическом присоединении.

3.1.25. Уведомлять потребителей, присоединенных к электрическим сетям Абонента, о сроках и причинах ограничения (прекращения) подачи электрической энергии, осуществляемого в соответствии с разделом 6 настоящего Договора, незамедлительно после получения уведомления от МЭС об ограничении (прекращении) подачи электрической энергии, а также осуществлять мероприятия по введению ограничения режима потребления таких потребителей, имеющих договоры с МЭС, после получения уведомления МЭС или сетевой организации, в порядке, предусмотренном законодательством.

3.1.26. Сообщать об утрате (переходе) прав владения (пользования) энергопринимающими устройствами и иным оборудованием, для снабжения электрической энергией которого заключен настоящий Договор, не позднее 3 (трех) рабочих дней до даты утраты (перехода) прав владения (пользования) с последующим предоставлением подтверждающих документов в срок, не превышающий 3 (трех) рабочих дней с момента утраты (перехода) указанных прав. В случае не уведомления (не своевременного

уведомления) Абонентом МЭС об утрате (переходе) прав владения (пользования) энергопринимающими устройствами Абонент обязан возместить убытки, возникшие у МЭС по причине не уведомления (не своевременного уведомления).

3.1.27. Предоставлять в МЭС информацию о площади (изменении площади) занимаемого нежилого помещения, с представлением подтверждающих документов (свидетельство о государственной регистрации права, договор (контракт) аренды и т.д.), в случае, если объектом энергоснабжения по настоящему Договору является нежилое помещение в составе многоквартирного дома (в том числе в пристройке).

3.1.28. Исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

3.2. АБОНЕНТ ИМЕЕТ ПРАВО:

3.2.1. Выбора ценовой категории, в том числе предполагающей почасовое планирование объема потребления электрической энергии при соблюдении требований действующего законодательства.

3.2.2. Требовать поддержания показателей качества электрической энергии в соответствии с техническими регламентами.

3.2.3. Обращаться в МЭС по вопросам отклонения показателей качества электроэнергии от требований, указанных в п. 3.2.2 Договора, а также по вопросам, связанным с прекращением поставки электрической энергии (мощности) и иным вопросам, связанным с исполнением обязательств Сторон по настоящему Договору.

Указанные обращения направляются Абонентом в адрес МЭС письменно, посредством телефонной связи, электронной почты или сайта МЭС в сети «Интернет» (www.mosenergosbyt.ru).

3.2.4. Осуществлять присоединение к собственным сетям энергопринимающих устройств Субабонентов в установленном действующим законодательством порядке с обязательной установкой приборов учета (измерительных комплексов, систем учета) электрической энергии (мощности), с последующим внесением Сторонами соответствующих изменений в настоящий Договор.

3.2.5. В одностороннем порядке уменьшить объемы электрической энергии (мощности), приобретаемой по настоящему Договору, путем приобретения части объемов по договору, заключаемому с производителем электрической энергии (мощности) на розничном рынке при условии выполнения требований, предусмотренных действующим законодательством, с последующим внесением соответствующих изменений в настоящий Договор.

3.2.6. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора полностью при условии письменного уведомления МЭС об этом не позднее, чем за 20 (двадцать) рабочих дней до заявленной даты расторжения, оплаты поставленной электрической энергии (мощности) не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней до заявленной даты, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством, оплаты компенсации в связи с прекращением договорных отношений.

3.2.7. В случае утраты МЭС статуса гарантирующего поставщика перейти на обслуживание к организации, которой присвоен статус гарантирующего поставщика, энергосбытовой (энергоснабжающей) организации или производителю электрической энергии (мощности) на розничном рынке при условии соблюдения предусмотренных действующим законодательством условий заключения договоров с указанными субъектами.

3.2.8. На возмещение причиненного реального ущерба в случаях перерывов энергоснабжения по вине МЭС, за исключением случаев, когда перерывы в энергоснабжении были введены в соответствии с условиями настоящего Договора или действующего законодательства.

3.2.9. Выбора любого лица, отвечающего требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, для осуществления действий по оборудованию точек поставки по настоящему Договору приборами учета (измерительными комплексами, системами учета) электрической энергии (мощности), их замене и (или) эксплуатации.

3.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Договором.

4. ПОРЯДОК УЧЕТА ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ (МОЩНОСТИ)

4.1. Сведения о приборах учёта, установленных в отношении энергопринимающих устройств Абонента (в том числе места расположения приборов учёта, заводские номера, дата государственной поверки, показания на дату начала действия настоящего Договора), указываются в *Приложении № 2* к настоящему Договору.

4.2. Если энергопринимающие устройства Абонента на дату заключения настоящего Договора не оборудованы приборами учёта, Абонент обязан обеспечить надлежащий учёт поставляемой электрической энергии (мощности) путём установки приборов учёта и их допуска к эксплуатации.

Для обеспечения учёта Абонент вправе привлекать третьих лиц, ответственность за действия которых несёт Абонент.

4.3. Приборы учёта устанавливаются в точках поставки электрической энергии (мощности), а при отсутствии технической возможности установки приборов учёта в указанных точках поставки, - в месте электрической цепи, максимально приближенном к таким точкам поставки.

4.4. Места установки, схемы подключения и метрологические характеристики приборов учёта должны соответствовать требованиям действующего законодательства об обеспечении единства средств измерений и техническом регулировании.

При установке прибора учёта, входящего в состав измерительного комплекса или в состав системы учёта, а также при установке системы учёта Абонент обязан направить в МЭС или сетевую организацию письменный запрос о согласовании места установки прибора учёта, схемы подключения прибора учёта и иных компонентов измерительного комплекса или системы учёта, а также метрологических характеристик прибора учёта. Согласование указанных в настоящем пункте параметров осуществляется в соответствии с действующим законодательством в сфере электроэнергетики.

4.5. Согласование в порядке, указанном в абз. 2 п. 4.4 Договора, должно быть проведено также при замене системы учёта либо прибора учёта, входящего в состав измерительного комплекса или системы учёта, за исключением случаев замены прибора учёта без изменения места его установки, если при этом метрологические характеристики вновь устанавливаемого прибора учёта (класс точности, тип прибора учета, срок очередной поверки и т.д.) не хуже, чем у заменяемого прибора учёта.

4.6. После установки прибора учёта в отношении энергопринимающих устройств Абонента (в том числе в случае замены прибора учёта), Абонент обязан обеспечить допуск вновь установленного прибо учёта в эксплуатацию (далее – допуск прибора учёта в эксплуатацию) в соответствии с настоящим разделом.

Если прибор учёта был установлен МЭС или сетевой организацией, то организацию допуска в эксплуатацию такого прибора учёта осуществляет МЭС или сетевая организация соответственно.

Абонент обязан принимать участие в процедуре допуска прибора учёта в эксплуатацию.

В случае если настоящий Договор заключается в отношении энергопринимающих устройств до завершения процедуры их технологического присоединения допуск в эксплуатацию прибора учета, установленного в процессе технологического присоединения энергопринимающих устройств Абонента, организует сетевая организация в рамках осуществления мероприятий по технологическому присоединению.

В случае не приглашения МЭС для участия в процедуре допуска прибора учета в эксплуатацию и неполучения МЭС от сетевой организации или Абонента Акта допуска прибора учета в эксплуатацию применяются расчетные способы определения объема поставленной электрической энергии (мощности) в соответствии с *Приложением № 4* к настоящему Договору.

Абонент вправе требовать от сетевой организации возмещения убытков в связи с применением указанных расчетных способов.

4.7. Допуск прибора учёта в эксплуатацию должен быть осуществлён не позднее месяца с даты его установки.

4.8. За исключением случаев, указанных в абз. 2, 4 п. 4.6 Договора, для допуска прибора учёта в эксплуатацию Абонент обязан направить в МЭС письменную заявку с указанием в ней обязательны сведений, предусмотренных действующим законодательством.

4.9. МЭС или сетевая организация обязаны уведомить о дате, времени и месте проведения процедуры допуска лиц, участие которых в процедуре допуска прибора учёта в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством является обязательным.

4.10. Дата и время проведения процедуры допуска прибора учёта в эксплуатацию определяются по соглашению Сторон, а в случае допуска прибора учёта, установленного сетевой организацией – по соглашению между Абонентом и сетевой организацией с уведомлением МЭС.

4.11. По итогам допуска прибора учёта в эксплуатацию МЭС и (или) сетевой организацией устанавливается контрольная одноразовая номерная пломба и (или) знаки визуального контроля, а также составляется Акт допуска прибора учёта в эксплуатацию, подписываемый всеми участниками данной процедуры, с указанием, в том числе, решения о допуске прибора учёта в эксплуатацию или об отказе в таком допуске, причин недопуска и конкретных мероприятий для обеспечения допуска.

4.12. Если прибор учёта установлен в отношении точек поставки с напряжением свыше 1 (одного) кВ и подключен через измерительные трансформаторы, по итогам процедуры допуска прибора учёта в эксплуатацию также составляется паспорт-протокол измерительного комплекса.

4.13. Лица, приглашённые, но не участвовавшие в процедуре допуска прибора учёта в эксплуатацию, вправе осуществить проверку правильности указанного допуска и, в случае выявления нарушений, инициировать повторную процедуру допуска.

4.14. Установленные приборы учёта используются в расчётах с момента допуска в эксплуатацию. Основанием для применения показаний установленного прибора учёта является акт допуска прибора учёта в эксплуатацию и (или) паспорт-протокол измерительного комплекса, оформленные в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

После установки и допуска прибора учёта в эксплуатацию, вновь установленные приборы учёта должны быть отражены в настоящем Договоре.

4.15. Определение объёмов электрической энергии (мощности) осуществляется в соответствии с *Приложением № 4* к настоящему Договору на основании показаний расчётного прибора учёта, а при его временном отсутствии по причине утраты, неисправности или иным причинам, – исходя их показаний контрольного прибора учёта, который на этот период времени признаётся расчётным, а в случае отсутствия контрольного прибора учета – расчетным способом, предусмотренным *Приложением № 4* к настоящему Договору.

4.16. При наличии в отношении точки поставки Абонента приборов учёта, расположенных по обе стороны границы балансовой принадлежности, выбор расчётного прибора учёта осуществляется исходя из одного из следующих критериев в порядке убывания приоритета:

а) обеспечение измерений с минимальной величиной потерь электроэнергии от места его установки до соответствующей ему точки поставки;

б) при равных величинах потерь от места установки прибора учета до соответствующей точки поставки – обеспечение минимальной величины погрешности измерительного канала;

в) при равенстве условий подп. а), подп. б) настоящего пункта – возможность измерения почасовых объёмов потребления электрической энергии (мощности);

При равенстве характеристик приборов учёта, указанных в подп. а) – в) настоящего пункта, в качестве расчётного принимается прибор учёта, входящий в автоматизированную информационно-измерительную систему учёта.

4.17. Расчётные и контрольные приборы учёта, указываются в *Приложении № 2* к Договору.

4.18. Абонент обязан обеспечить надлежащую эксплуатацию принадлежащих ему приборов учёта, установленных и допущенных в эксплуатацию в соответствии с условиями настоящего Договора и действующего законодательства.

Обязанность по эксплуатации прибора учёта, принадлежащего МЭС, сетевой организации или иным лицам, несёт соответствующий владелец прибора учёта.

4.19. При эксплуатации прибора учёта должна производиться его поверка, а в случае если прибор учёта подключен через измерительные трансформаторы, - также и поверка измерительных трансформаторов.

Поверка осуществляется по истечении межповерочного интервала, установленного для данного прибора учета, измерительного трансформатора.

Результаты поверки удостоверяются знаком поверки (клеймом) и (или) свидетельством о поверке.

После поверки прибор учета должен быть установлен и допущен в эксплуатацию заново в соответствии с условиями действующего законодательства и настоящего Договора.

4.20. Абонент обязан обеспечивать сохранность и целостность расположенных в границах балансовой принадлежности его энергопринимающих устройств приборов учёта, измерительных комплексов, систем учёта, контроля и управления электропотреблением (включая их технические, программные и иные компоненты), пломб и (или) знаков визуального контроля, а также воздушных и кабельных линий.

Сохранность и целостность приборов учёта, расположенных в границах балансовой принадлежности электросетевого хозяйства сетевой организации, а также целостность пломб и знаков визуального контроля, обеспечивается сетевой организацией.

4.21. Абонент обязан уведомить МЭС о выходе из строя, истечении срока межповерочного интервала или утрате прибора учета, принадлежащего Абоненту и (или) находящегося в границах балансовой принадлежности электросетевого хозяйства Абонента не позднее следующего дня с даты возникновения указанных обстоятельств.

4.22. Абонент обязан восстановить учёт в срок не позднее окончания расчётного периода следующего за периодом, в котором было выявлено нарушение учёта.

4.23. Абонент обязан производить снятие показаний расчётных приборов учёта, в том числе входящих в состав измерительного комплекса или системы учета, а также транзитных (расчетных) приборов учета (используемых для целей определения объема электрической энергии (мощности), передаваемой в сети смежных субъектов электроэнергетики (смежных сетевых организаций и потребителей, имеющих отдельные договоры с МЭС)) и передавать их в МЭС в порядке и сроки, установленные *Приложением № 4* к настоящему Договору, а также производить снятие, фиксацию и хранение показаний контрольных приборов учёта (при их наличии) в порядке и сроки, аналогичные снятию показаний расчётных приборов учёта.

Показания транзитных (расчетных) приборов учета должны быть согласованы со смежными субъектами электроэнергетики и предоставляться в адрес МЭС с подтверждающими документами.

Показания контрольных приборов учёта, если они в соответствии с п. 4.15 настоящего Договора временно не признаны расчётными, предоставляются Абонентом в МЭС или сетевую организацию в течение 2 рабочих дней с даты получения соответствующего запроса.

В случае установки приборов учета, в том числе входящих в состав измерительного комплекса или системы учета, в границах балансовой принадлежности электросетевого хозяйства сетевой организации показания приборов учета предоставляются в МЭС Абонентом в виде двустороннего акта снятия показаний, подписанного Абонентом и сетевой организацией, либо сетевой организацией и используются МЭС для осуществления расчетов за электрическую энергию (мощность), поставляемую по настоящему Договору.

В случае не поступления в МЭС показаний прибора учёта от сетевой организации или иного субъекта электроэнергетики, в объектах электросетевого хозяйства которого установлен прибор учёта, обязательства по обеспечению учета поставляемой электрической энергии (мощности), в т.ч. предоставлению в МЭС показаний прибора учета несет Абонент.

4.24. Абонент обязан обеспечить периодический допуск (не чаще одного раза в месяц) представителей МЭС, сетевой организации для осуществления мероприятий, указанных в подп. в) п. 2.2.3 Договора.

Абонент также обязан обеспечить допуск:

а) представителям владельца приборов учёта, установленных в границах энергопринимающих устройств Абонента, для осуществления их эксплуатации;

б) представителям сетевой организации для установки приборов учёта в случаях когда Абонентом были выполнены требования законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности об установке приборов учёта.

4.25. В случае необходимости демонтажа прибора учёта в целях его замены, ремонта или поверки Абонент обязан направить письменную заявку в МЭС или сетевую организацию о необходимости снятия показаний существующего прибора учёта, осмотра его состояния и схемы подключения.

В заявке указываются реквизиты Абонента, местонахождение энергопринимающих устройств, номер договора, контактные данные (в том числе номер телефона), а также предполагаемые дата и время проведения мероприятий, указанных в предыдущем абзаце, которая не может быть ранее чем через 7 (семь) дней с даты направления заявки. Окончательные дата и время проведения мероприятий, связанных с демонтажем прибора учёта, согласовываются между Абонентом и МЭС или сетевой организацией с последующим уведомлением МЭС.

4.26. В согласованные дату и время МЭС и (или) сетевая организация в соответствии с требованиями законодательства осуществляет осмотр прибора учёта и схемы его подключения, а также снятие показаний существующего прибора учёта. Результаты проверки фиксируются в акте проверки, подписываемом лицами, участвующими в данной проверке, в т.ч. представителями МЭС.

4.27. При неявке представителей МЭС и сетевой организации Абонент обязан снять показания демонтируемого прибора учёта и направить их в адрес МЭС и сетевой организации. Указанные показания учитываются при определении объёмов электрической энергии (мощности), поставленной Абоненту, соответствии с *Приложением № 4* к настоящему Договору.

4.28. Мероприятия по эксплуатации и замене прибора учёта, которые должны производиться Абонентом, могут производиться МЭС на возмездной основе по заявке Абонента, за исключением мероприятий, который должны осуществляться МЭС на безвозмездной основе в соответствии с действующим законодательством.

Абонент обязан обеспечить доступ представителей МЭС для осуществления указанных в абз. 1 настоящего пункта мероприятий к энергопринимающим устройствам и приборам учета, расположенным на территории Абонента.

4.29. МЭС имеет право:

а) проводить на объектах Абонента в присутствии его представителя (с возможным привлечением представителя сетевой организации) работы, связанные с поверкой, калибровкой, программированием, пломбированием средств измерений, а также другие виды работ, связанные с обслуживанием средств измерений;

б) по собственной инициативе проводить на объектах Абонента (в том числе с привлечением представителей сетевой организации) в присутствии его представителя замену средств измерений, принадлежащих МЭС, с обязательным их пломбированием.

4.30. Стороны договорились, что представителем Абонента по настоящему Договору при проведении проверок и составлении актов является представитель Абонента, обеспечивший доступ к приборам учета

(измерительным комплексам, системам учета) и иному электрооборудованию, находящемуся на объектах Абонента.

5. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ ОБЪЕМА, РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ И ПОРЯДКЕ ОПЛАТЫ ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ (МОЩНОСТИ)

5.1. Фактический объем поставленной электрической энергии (мощности) определяется исходя из показаний приборов учета (в том числе входящих в состав измерительных комплексов, систем учета) либо расчетным способом в порядке, предусмотренном *Приложением № 4* к Договору.

Объем услуг по передаче электрической энергии, урегулирование предоставления которых в соответствии с настоящим Договором возложено на МЭС, определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2. МЭС и сетевая организация вправе по мере необходимости производить проверку потребления Абонентом (с учетом Субабонентов) электрической энергии (мощности), в том числе при визуальном осмотре или инструментальной проверке приборов учета, с составлением Акта снятия показаний по форме, установленной указанными организациями.

5.3. Стоимость поставленной электрической энергии (мощности) определяется в соответствии с *Приложением № 4* к Договору.

5.4. Получение Абонентом по окончании расчётного периода составленного по форме, установленной МЭС, и подписанного со стороны МЭС Акта приёма-передачи электрической энергии (мощности) в двух экземплярах, а также счет-фактуры и счета осуществляется:

- посредством использования Личного кабинета клиента (далее – ЛКК), являющегося программным модулем, размещенным на официальном сайте в сети «Интернет» МЭС (www.mosenergosbyt.ru), при условии прохождения Абонентом необходимой регистрации и авторизации в ЛКК в соответствии с установленными МЭС правилами, при условии наличия у Абонента необходимых программных и технических средств для применения электронной подписи;

- в отделении МЭС в сроки получения расчетно-платежных документов, установленные *Приложением № 5* к настоящему Договору. Факт получения Абонентом расчетно-платежных документов в отделении МЭС удостоверяется подписью Абонента с проставлением даты получения. В случае неполучения Абонентом расчетно-платежных документов датой получения считается дата их выписки МЭС.

МЭС обязано обеспечить возможность получения Абонентом указанных расчетно-платежных документов в сроки и способами, указанными в предыдущих абзацах настоящего пункта Договора.

Абонент обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения «Акта приёма-передачи электрической энергии (мощности)» возвратить в МЭС один его экземпляр, подписанный со своей стороны.

В случае если Абонент не возвратит в течение 5 (пяти) рабочих дней подписанный со своей стороны вышеуказанный Акт или не представит мотивированные возражения к нему, расчет стоимости поставленной Абоненту электрической энергии (мощности) осуществляется на основании данных, указанных в Акте снятия показаний приборов учёта (Отчёте об отпуске и покупке электрической энергии), или иных документов, имеющихся у МЭС.

5.5. Исполнение денежных обязательств по Договору, в том числе оплата стоимости потребленной Абонентом (с учетом Субабонентов) электрической энергии (мощности) и услуг, оказание которых является неотъемлемой частью процесса снабжения электрической энергией (мощностью), считается произведенным надлежащим образом при условии поступления денежных средств на расчетный счет МЭС, указанный в Договоре, в порядке, в сроки и в размере, установленными Приложением № 5 к настоящему Договору.

Оплата потребленной электрической энергии (мощности) производится Абонентом с банковского счета Абонента, если иное не предусмотрено действующим законодательством. Абонент имеет право оплачивать стоимость потребленной электрической энергии (мощности) со счета банковской карты.

5.6. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Абонентом обязательств по оплате электрической энергии (мощности) и услуг, оказание которых является неотъемлемой частью процесса снабжения электрической энергией (мощностью), МЭС вправе требовать уплаты неустойки, определенной законом (законной неустойки).

Абонент обязан оплатить указанную неустойку на основании выставленного МЭС счета не позднее 10 (десяти) дней после его выставления.

5.7. При осуществлении расчетов по настоящему Договору Стороны в платежных документах обязаны указывать:

- стоимость электрической энергии (мощности);
- основание платежа;
- номер и дату Договора;

- период, за который производится платеж;
- номер и дату счета-фактуры (счета);
- сумму НДС (если иное не предусмотрено налоговым законодательством РФ).

В случае если в платежных документах в совокупности не указаны: основание платежа, номер и дата заключения Договора, а также номер и дата счета-фактуры (счета) – платеж считается произведенным по настоящему Договору только после письменного подтверждения Абонентом указанных реквизитов;

В случае если в платежных документах указаны только основание платежа или номер и дата Договора – платеж считается произведенным в счет погашения задолженности, возникшей в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства Абонента по оплате, срок исполнения которого наступил ранее.

В случае оплаты задолженности, подтвержденной решением суда, Стороны в платежном документе обязаны указывать (в графе «назначении платежа») номер дела, дату вынесения решения суда (серию и номер исполнительного листа).

6. ОГРАНИЧЕНИЕ РЕЖИМА ПОТРЕБЛЕНИЯ АБОНЕНТОМ ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ (МОЩНОСТИ)

6.1. Порядок введения ограничения режима потребления Абонентом электрической энергии (мощности), а также особенности введения ограничения режима потребления в отношении Абонента или его отдельных объектов, для которых установлены величины аварийной (технологической) брони и (или) ограничение режима потребления электрической энергии которого может привести к экономическим экологическим и социальным последствиям, устанавливается Правилами полного и (или) частичного ограничения режима потребления электрической энергии с учетом определенной в процессе технологического присоединения категории надежности.

6.2. МЭС вправе выступать инициатором введения ограничения режима потребления электрической энергии (мощности) по следующим основаниям:

а) неисполнение или ненадлежащее исполнение Абонентом обязательств по оплате электрической энергии (мощности) и услуг, оказание которых является неотъемлемой частью процесса поставки электрической энергии по настоящему Договору, в том числе по предварительной оплате, если это привело к образованию задолженности Абонента в размере, соответствующем денежным обязательствам Абонента не менее чем за 1 (один) период между установленными Договором сроками платежа;

б) выявление факта осуществления Абонентом безучетного потребления электрической энергии;

в) неисполнение Абонентом условий Договора, касающихся обеспечения функционирования устройств релейной защиты, противоаварийной и режимной автоматики, устройств компенсации реактивной мощности;

г) выявление факта ненадлежащего технологического присоединения энергопринимающих устройств Абонента к объектам электросетевого хозяйства в случае если настоящий Договор был заключен в отсутствие документов, подтверждающих технологическое присоединение и (или) разграничение балансовой принадлежности;

д) нарушение Абонентом введенного ранее в отношении него частичного ограничения режима потребления при сохранении обстоятельств, послуживших основанием для его введения;

е) соглашение Сторон настоящего Договора;

ж) прекращение исполнения обязательств Сторон по настоящему Договору.

В установленных законодательством случаях ограничение режима потребления может вводиться по инициативе иных субъектов электроэнергетики (сетевой организации, органа государственного энергетического надзора).

6.3. МЭС предварительно (не менее чем за 10 (десять) календарных дней до даты планируемого введения частичного ограничения) уведомляет Абонента по факсу, электронной почте или телефонограммой с подтверждением отправки (получения) сообщения, о необходимости погашения задолженности по настоящему Договору и о датах планируемого введения частичного и (или) полного ограничения режима потребления в случае неисполнения обязательств, предусмотренных подп а) п. 6.2 Договора. При этом датой получения Абонентом указанного уведомления является дата отправки МЭС соответствующего сообщения по факсу или электронной почте или дата передачи телефонограммы.

Адрес электронной почты, телефон и (или) факс, на которые МЭС направляются уведомления о погашении задолженности и введении ограничения, указаны в разделе 10 настоящего Договора.

МЭС письменно способами, указанными в абзаце первом настоящего пункта, уведомляет Абонента о планируемом введении частичного и (или) полного ограничения режима потребления в порядке и сроки, предусмотренные действующем законодательством.

6.4. Ограничение режима потребления может быть введено по заявке Абонента в случае, если у Абонента отсутствует техническая возможность введения ограничения самостоятельно. Указанная заявка направляется в МЭС или в сетевую организацию. МЭС при получении заявки передает ее в сетевую организацию.

6.5. В случае возникновения внерегламентных отключений, являющихся следствием повреждения линий электропередачи и (или) оборудования, в том числе в результате стихийных явлений, частичное и (или) полное ограничение вводится по инициативе сетевых организаций или владельцев генерирующего оборудования. МЭС не несёт ответственности за введение внерегламентных отключений.

6.6. Перерывы в подаче Абоненту электрической энергии (мощности) или снижение категории надёжности электроснабжения Абонента допускаются в случае проведения плановых работ по ремонту объектов электросетевого хозяйства сетевой организации. О фактах проведения данных работ и сроках их проведения сетевая организация уведомляет Абонента напрямую или через МЭС.

6.7. Сведения о применении в отношении отдельных энергопринимающих устройств специального порядка ограничения, связанного с установлением величины аварийной (технологической) брони, указываются в *Приложении № 2* к настоящему Договору.

6.8. При неисполнении Абонентом, ограничение режима потребления электрической энергии которого может привести к экономическим, экологическим и социальным последствиям, обязанности, предусмотренной п. 3.1.11 настоящего Договора, величины аварийной брони определяются МЭС по согласованию с сетевой организацией в размере не менее 10 (десяти) процентов максимальной мощности соответствующих объектов Абонента.

6.9. Абонент, относящийся к числу субъектов, частичное или полное ограничение режима потребления которых может привести к возникновению угрозы жизни и здоровью людей, экологической безопасности либо безопасности государства, а также к числу субъектов, ограничение режима потребления электрической энергии которых может привести к экономическим, экологическим и социальным последствиям, у которого отсутствует акт согласования технологической и аварийной брони, несет ответственность, в том числе перед третьими лицами, за последствия, вызванные применением к нему ограничения режима потребления в порядке, определенном действующим законодательством.

6.10. В случае возникновения (угрозы возникновения) аварийных электроэнергетических режимов по причине возникновения (угрозы возникновения) дефицита электрической энергии и мощности и (или) недопустимых отклонений напряжения, перегрузки электротехнического оборудования и в иных чрезвычайных ситуациях допускается введение ограничения режима потребления, в том числе без согласования с Абонентом, при необходимости принятия неотложных мер и невозможности предотвращения указанных обстоятельств путем использования технологических резервов мощности.

Аварийные ограничения осуществляются в соответствии с графиками аварийного ограничения режима потребления электрической энергии (мощности) в порядке, определенном действующим законодательством, а также посредством действия аппаратуры противоаварийной автоматики.

К графикам аварийного ограничения относятся:

а) графики ограничения режима потребления электрической энергии и графики ограничения режима потребления электрической мощности (далее - графики ограничения режима потребления), в соответствии с которыми Абонент заранее уведомляется о необходимости ограничить потребление электрической энергии (мощности) и самостоятельно выполняет технические (технологические) мероприятия, обеспечивающие снижение потребления в объемах и в периоды суток, которые указаны в уведомлении.

б) графики временного отключения потребления, в соответствии с которыми без предварительного уведомления Абонента сетевая организация или системный оператор производит отключение линий электропередачи. При этом также может предусматриваться отключение электроустановок непосредственно Абонентом. Графики временного отключения потребления вводятся в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Утвержденные сетевой организацией графики аварийного ограничения доводятся сетевой организацией или МЭС до сведения Абонента не позднее чем за 7 (семь) дней до начала очередного периода их действия (не позднее 01 (первого) октября) любым доступным способом, в том числе путем их размещения на официальных сайтах в сети «Интернет» сетевой организации и МЭС.

Абонент обязуется выполнять требования МЭС и (или) сетевой организации и субъекта оперативно-диспетчерского управления в электроэнергетике по реализации графиков аварийного ограничения режима потребления электрической энергии (мощности) и несет ответственность за убытки, причиненные МЭС, сетевой организации, а также иным субъектам электроэнергетики и третьим лицам в связи с их неисполнением (ненадлежащим исполнением).

6.11. Графики ограничения режима потребления вводятся начиная с 00 часов 00 минут следующи суток с уведомлением об этом Абонента не позднее 14 часов 00 минут текущих суток (по местному времени сетевой организацией или МЭС.

О введении в действие графиков временного отключения потребления Абонент оповещается сетево организацией и (или) МЭС с указанием причин и предполагаемой продолжительности их действия.

Информация о причинах, основаниях и сроках введения аварийных и внерегламентных отключени может быть получена Абонентом по запросу от сетевой организации или субъекта оперативно диспетчерского управления.

6.12. В ситуации, когда к электрическим сетям, принадлежащим Абоненту, подключены други потребители электрической энергии (мощности), своевременно оплачивающие потребленную электрическу энергию (мощность), услуги, оказание которых является неотъемлемой частью процесса энергоснабжения, также исполняющие иные предусмотренные законодательством обязательства, Абонент обязан:

- заблаговременно до момента введения ограничения режима потребления уведомлять о наличи таких лиц МЭС при введении ограничения по основаниям, предусмотренным п. 6.2 настоящего Договора сетевую организацию – по иным основаниям, предусмотренным Правилами полного и (или) частичног ограничения режима потребления электрической энергии;

- обеспечить подачу электрической энергии (мощности) в необходимых для указанных лиц объема потребления электрической энергии.

6.13. В случае предоставления за счет бюджетных средств обеспечения обязательств по опла электрической энергии (мощности) Абонентом, ограничение не вводится до истечения срока действи предоставленного обеспечения обязательств по оплате электрической энергии при услови предварительного письменного уведомления Абонентом МЭС об установлении указанных обеспечительны мер.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. МЭС несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств п настоящему Договору (за надежность снабжения покупателей электрической энергией (мощности) и к качество в соответствии с техническими регламентами и иными обязательными требованиями), в том числ за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств контрагентами МЭС по заключенным им п исполнение настоящего Договора договорам оказания услуг по передаче электрической энергии и ины услуг, неразрывно связанных с процессом снабжения электрической энергией (мощностью).

7.2. Если в результате действий (бездействия) Абонента, а также аварий в энергопринимающи устройствах Абонента имел место недоотпуск электрической энергии другим потребителям МЭС, ли причинены убытки таким потребителям, МЭС и (или) сетевой организации, МЭС в соответствии действующим законодательством имеет право обратного требования (регресса) к Абоненту.

7.3. Стороны несут ответственность за нарушение (несоблюдение) предусмотрению законодательством и настоящим Договором порядка введения ограничения режима потребления в порядке размере, установленными действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. МЭС не несет ответственности за нарушение энергоснабжения энергопринимающих устройс Абонента при включении автоматических устройств по восстановлению энергоснабжения, либо п включении резервного питания, а также при аварийных снижениях (посадках) напряжения ни гарантируемого, связанных с работой противоаварийной автоматики и релейной защиты.

7.5. Если энергопринимающее оборудование Абонента присоединено к сетям сетевой организац опосредовано через энергопринимающие устройства, объекты по производству электрической энерг (мощности), объекты электросетевого хозяйства лиц, не оказывающих услуги по передаче электрическ энергии, МЭС несет перед Абонентом ответственность за надежность энергоснабжения и качест электрической энергии только в пределах границ балансовой принадлежности объектов электросетево хозяйства сетевой организации.

7.6. МЭС не несет ответственности перед Абонентом за недоотпуск электрической энерг (мощности), вызванный:

- стихийными явлениями (пожарами, наводнениями, грозой, гололедом, бурей, снежными заносами т.п.), то есть такими явлениями, воздействие которых происходит извне и непредотвратимо;

- неправильными действиями персонала Абонента или посторонних лиц, в том числе связанными условиями ограничения режима потребления Абонента.

7.7. Абонент несет ответственность за неисполнение требований и распоряжений субъек оперативно-диспетчерского управления и сетевой организации, указанных в п. 3.1.17 настоящего Договора соответствии с действующим законодательством.

7.8. В случае неисполнения Абонентом обязательств, предусмотренных п. 4.2 настоящего Договора Абонент обязуется возместить сетевой организации расходы, связанные с оборудованием энергопринимающих устройств Абонента приборами учета, а в случае неисполнения данных обязательств в добровольном порядке также понесенные ей расходы в связи с необходимостью принудительного взыскания данных расходов с Абонента в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.9. При несоблюдении Абонентом условий одностороннего уменьшения приобретаемых объемов электрической энергии (мощности) или одностороннего отказа от исполнения Договора в соответствии с п.п. 3.2.5, 3.2.6 настоящего Договора, Абонент продолжает нести обязательства по настоящему Договору в полном объеме.

7.10. Абонент за отказ от самостоятельного произведения ограничения режима потребления электрической энергии путем отключения собственных энергопринимающих устройств в указанный в уведомлении МЭС и (или) сетевой организации срок, а также за отказ от доступа представителей сетевой организации и (или) МЭС для осуществления действий по ограничению режима потребления электрической энергии, оплачивает штрафную неустойку, равную 10 % от стоимости объема потребления электрической энергии за месяц, предшествующий месяцу, в котором не было исполнено соответствующее обязательство.

7.11. Наличие оснований и размер ответственности Сторон определяются в соответствии с гражданским законодательством и законодательством об электроэнергетике.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с даты получения стороной, направившей оферту, её акцепта.

8.1.1. Исполнение обязательств по настоящему Договору начинается с момента его заключения, если иное не предусмотрено настоящим Договором или соглашением Сторон.

В случае если настоящий Договор заключается в отношении энергопринимающих устройств до завершения процедуры их технологического присоединения исполнение Сторонами обязательств по настоящему Договору начинается с даты подписания Абонентом и сетевой организацией акта об осуществлении технологического присоединении:

8.1.2. Настоящий Договор действует до 31 декабря текущего календарного года, в котором настоящий Договор вступил в силу, если иная дата окончания срока действия настоящего Договора не предусмотрена соглашением сторон. Настоящий Договор ежегодно пролонгируется на следующий календарный год, если за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока его действия Абонент письменно не заявит МЭС о его прекращении или изменении, либо о заключении Договора на иных условиях.

8.1.3. Акт об осуществлении технологического присоединения, Акт допуска прибора учета в эксплуатацию, Акт разграничения границ балансовой принадлежности, Акт разграничения эксплуатационной ответственности, Акт осмотра (обследования) электроустановки становятся неотъемлемой частью настоящего Договора после их получения МЭС от сетевой организации или Абонента.

В случае если настоящий Договор заключается в отношении энергопринимающих устройств до завершения процедуры их технологического присоединения копия Акта согласования технологической и (или) аварийной брони электроснабжения Абонента предоставляется в МЭС сетевой организацией в течение 2 (двух) рабочих дней с даты подписания, после чего он становится неотъемлемой частью настоящего Договора. Указанный документ может быть также представлен Абонентом.

При этом *Приложение № 2* «Реестр источников энергоснабжения, энергопринимающего оборудования и средств учета электроэнергии и мощности» оформляется МЭС и подписывается Сторонами в течение 30 (тридцати) дней с момента получения МЭС документов, подтверждающих технологическое присоединение, указанных в абз. 1 настоящего пункта.

До подписания Сторонами *Приложения № 2* к Договору необходимые для исполнения настоящего Договора сведения определяются исходя из предоставляемых сетевой организацией и (или) Абонентом в соответствии с абз. 1 настоящего пункта Договора документов

8.1.4. В случае заключения настоящего Договора с целью энергоснабжения энергопринимающих устройств (объектов), указанных в *Приложении № 2* к Договору, в отношении которых сетевой организацией введено полное ограничение режима потребления электрической энергии, в том числе в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Абонентом (действовавшим в его интересах лицом) обязательств по оплате электрической энергии, услуг по передаче электрической энергии и (или) услуг, оказание которых является неотъемлемой частью процесса поставки электрической энергии, по предыдущему Договору с Абонентом, исполнение МЭС обязательств по продаже электрической энергии (мощности) по настоящему Договору начинается не ранее даты и времени отмены введенного ограничения

режима потребления в связи с устранением обстоятельств, явившихся основанием для введения полного ограничения режима потребления электрической энергии.

8.1.5. В случае если Абонент владеет энергопринимающими устройствами (объектами энергоснабжения), в отношении которых заключен настоящий Договор, на праве аренды (иного основания временного пользования энергопринимающими устройствами), то исполнение обязательств МЭС по настоящему Договору ограничивается сроком действия договора аренды (иного основания временного пользования энергопринимающими устройствами). Исполнение обязательств МЭС возобновляется на срок пролонгации аренды (иного основания временного пользования энергопринимающими устройствами) после предоставления Абонентом в МЭС подтверждающих пролонгацию документов.

8.2. Настоящий Договор прекращает свое действие в случаях и в порядке, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

Уведомление о прекращении действия настоящего Договора направляется Стороне в сроки, предусмотренные настоящим Договором, по адресу для переписки, указанному в настоящем Договоре.

Сроки уведомления о прекращении действия Договора при невозможности исполнения определяются Стороной, исходя из существа обстановки.

Уведомление, направленное Стороне по адресу для переписки, указанному в настоящем Договоре, и не врученное по причине ее отсутствия по указанному адресу или иной причине, считается полученным последней.

Прекращение действия Договора влечет за собой прекращение обязательств МЭС по поставке электрической энергии (мощности) по настоящему Договору.

В случае если Абонентом внесено предложение об изменении настоящего Договора или заключении между Сторонами в отношении тех же точек поставки нового Договора, отношения Сторон до изменения Договора или до заключения нового Договора регулируются в соответствии с условиями настоящего Договора.

8.3. Изменение, расторжение или прекращение действия настоящего Договора не освобождает стороны от взаимных расчетов за поставленную электрическую энергию (мощность).

Для осуществления окончательного расчета за поставленную по настоящему Договору электрическую энергию (мощность) Абонент обязан предоставить в МЭС показания приборов учета на дату расторжения (прекращения действия) или изменения настоящего Договора.

8.4. Все приложения, дополнения и изменения условий настоящего Договора совершаются в письменной форме с подписанием уполномоченными лицами МЭС и Абонента, если иное не установлено настоящим Договором.

8.5. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах (1 экземпляр(а) – МЭС, один экземпляр – Абоненту), имеющих одинаковую юридическую силу.

8.6. Споры, которые возникли или могут возникнуть между Абонентом и МЭС в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением денежного обязательства, возникшего из настоящего Договора, в том числе обязанности возместить убытки или уплатить неустойку в случае нарушения настоящего Договора, могут быть переданы МЭС на разрешение арбитражного суда после принятия сторонами мер по досудебному урегулированию, под которым в целях настоящего Договора понимает направление Абоненту претензии, по истечении 10 (десяти) календарных дней со дня наступления одного из следующих событий (в зависимости от того, какое из указанных ниже событий наступит раньше):

- направление Абоненту заказным письмом с уведомлением о вручении соответствующей претензии;
- получение Абонентом направленной (врученной) ему соответствующей претензии, если претензия доставлена или вручена Абоненту непосредственно МЭС или нарочным;
- направление Абоненту на адрес электронной почты последнего, указанный в настоящем Договоре, соответствующей претензии. В данном случае направляемая Абоненту на указанный адрес электронной почты претензия может исходить от любого работника МЭС, что подтверждается указанием в адресе отправителя домена МЭС (mosenergosbyt.ru). При этом Абонент считается получившим претензию в день ее отправления работником МЭС на адрес электронной почты Абонента, указанный в настоящем Договоре.

Иск, вытекающий из настоящего Договора, предъявляется сторонами в арбитражный суд по месту нахождения МЭС.

8.7. При исполнении настоящего Договора, в случае возникновения вопросов, не предусмотренных Договором, Стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об электроэнергетике», Основными положениями функционирования розничных рынков электрической энергии, Правилами полного и (или) частичного ограничения режима потребления электрической энергии и иными нормативными правовыми актами.

В случае принятия уполномоченными государственными органами нормативных и иных Актов, устанавливающих порядок взаимоотношения Сторон, связанный с процессом энергоснабжения, отличный от

предусмотренного Договором, Стороны обязаны руководствоваться положениями указанных Актов с момента их принятия, кроме случаев, когда в положениях принятого Акта прямо указано, что иное может быть установлено Договором.

Каждая из заинтересованных Сторон при вышеуказанных обстоятельствах вправе обратиться в арбитражный суд с иском о внесении изменений в настоящий Договор как на основании случая, предусмотренного Договором.

8.8. Если между Сторонами заключено соглашение о порядке использования электронной подписи, то документы, предусмотренные настоящим Договором, подписанные в установленном порядке с применением электронной подписи, считаются совершёнными в надлежащей форме.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Приложение №3 не оформлялось.

10. МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ, АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

МЭС:

Место нахождения: Российская Федерация, г. Москва.
Адрес: 117312, г. Москва, ул. Вавилова, дом 9
ИНН 7736520080 КПП 997450001
Расчетный счет 40702810500000183088 в
отделении банка БАНК ГПБ (АО) г.МОСКВА
БИК 044525823 Корреспондентский счет 30101810200000000823
Телефон 8(495)221-18-67 Факс 8(495)221-18-67 E-mail info@mosenergosbyt.ru
Адрес для переписки: 117312, г. Москва, ул. Вавилова, дом 9;
109147,г. Москва, ул. Марксистская, д.22, стр. 1
Телефон 8(495)221-18-67 Факс 8(495)221-18-67 E-mail info@mosenergosbyt.ru

Начальник отделения Галанин Н.А. тел. 8(495)221-18-67
Начальник абонентской службы тел.
Расчетная группа тел.

Абонент:
Место нахождения: Российская Федерация, Москва г.
Адрес:
Почтовый индекс
Область Административный р-н
Город Москва г.
Улица Земляной Вал ул.
Дом/влад. 9 корп./стр./соор.
ИНН 7722563196 КПП 770901001
ОГРН 1057749282810
Расчетный счет 40701810996430000061 в ПАО РОСБАНК
отделении
БИК 044525256 Корреспондентский счет 30101810000000000256 в ГУ Банка России по ЦФО
Код ОКВЭД 65.23.1 Код ОКПО 0079414414 Код ОКОГУ
Телефон Факс E-mail EShmurnov@rwmcapital.ru
Адрес для переписки:
Почтовый индекс
Область Административный р-н
Город Москва г.
Улица Земляной Вал ул.
Дом/влад. 9 корп./стр./соор.
Руководитель Орлов Сергей Владимирович тел. 8-495-660-70-30

© ПАО «Мосэнергосбыт», 2015 г. Все права интеллектуальной собственности принадлежат ПАО «Мосэнергосбыт». Любое использование данного документа или его частей третьими лицами может быть осуществлено только с письменного разрешения ПАО «Мосэнергосбыт».

Главный инженер _____ тел. _____
Главный бухгалтер _____ тел. _____
Юрисконсульт _____ тел. _____
Главный энергетик _____ тел. _____
Лицо ответственное за снятие и передачу показаний _____ тел. _____

Приложения к Договору:

1. Приложение № 1 «Адреса поставки электрической энергии (мощности)».
2. Приложение № 2 «Реестр источников энергоснабжения, энергопринимающего оборудования и средств учета электроэнергии и мощности».
3. Приложение № 3 «Акт согласования технологической и (или) аварийной брони электроснабжения Абонента».
4. Приложение № 4 «Порядок определения объема и расчета стоимости поставленной электрической энергии (мощности)».
5. Приложение № 5 «Порядок оплаты потребленной электрической энергии (мощности)».

Приложения № 4, 5 являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Приложение № 2 являются неотъемлемой частью настоящего Договора, за исключением случаев заключения Договора до завершения процедуры технологического присоединения энергопринимающих устройств Абонента к объектам электросетевого хозяйства.

В случае составления и подписания Сторонами Приложения, не поименованного в предыдущих абзацах как неотъемлемая часть Договора, данное Приложение становится неотъемлемой частью Договора.

При составлении и подписании (согласовании) с сетевой организацией «Акта об осуществлении технологического присоединения», «Акта разграничения границ балансовой принадлежности», «Акта разграничения эксплуатационной ответственности», «Акта допуска прибора учета в эксплуатацию», «Акта осмотра (обследования) электроустановки» или «Акта согласования технологической и (или) аварийной брони электроснабжения Абонента» указанные акты становятся неотъемлемой частью Договора с момента предоставления.

11. ПОДПИСИ СТОРОН:

ПАО «Мосэнергосбыт»

_____ /Воротников Ю.А./
подпись *расшифровка подписи*
«____» _____ 20__г.

М.П.

Абонент

_____ / Орлов С.В./
подпись *расшифровка подписи*
«____» _____ 20__г.

М.П. *(при наличии)*

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору энергоснабжения

№ 80453564 от «19» декабря 2016г.

Приложение составлено «____» _____ 20___г.

АДРЕСА ПОСТАВКИ
электрической энергии (мощности)

№ п/п	№ объекта	Наименование объекта	Адрес поставки
1	80453564	ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"	Москва г., Дмитровка М. ул., 10

ПАО «Мосэнергосбыт» / Воротников Ю.А. /
подпись расшифровка подписи
М.П.

Абонент / Орлов С.В. /
подпись расшифровка подписи
М.П. *(при наличии)*

Приложение №2
к Договору энергоснабжения
от «19» декабря 2016 г.

№ 80453564

ПАО «Мосэнергосбыт»

/Воротников Ю.А./
ФИО*

М.П.

Абонент

/Орлов С.В./
ФИО*

М.П. (при наличии)

Наименование абонента ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"

Наименование и номер объекта ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит" 80453564

Абонент: вновь присоединяемый
(действующий, вновь присоединяемый, временный)

Адрес объекта Москва г., Дмитровка М. ул., 10

Телефон, факс 8-495-660-70-30

Объект: вновь присоединяемый
(действующий, вновь присоединяемый, временный)

РЕЕСТР

источников энергоснабжения, энергопринимающего оборудования и средств учета электроэнергии и мощности

Дата составления реестра
«19» декабря 2016 г.

Взамен Реестра
от «___»_____ _____г.

1. Максимальная мощность (кВт)

Описание точки поставки**									Значение максимальной мощности (кВт)***		
Наименование сетевой организации (с указанием наименования РЭС)	№ ПЦ	№ фидера	№ РП	№ линии	№ ТП	№ РУ	Вводное распределительное устройство	Наименование границы балансовой принадлежности/ присоединения	Всего	Абонент	Транзит. потребитель
МОЭСК, МКС, 6 район МКС					11753		абонента	Наконечники КЛ на сборке н/н в ТП 11753	472		

2. Значение максимальной (единовременной) мощности в кВА:** 500

3. Акт разграничения балансовой принадлежности сторон/Акт об осуществлении технологического присоединения

№ МКС/104.6 2605Б от 28.11.2016г. между ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недв. "Монолит" и 6 район МКС

3.1. Акт разграничения эксплуатационной ответственности сторон

№ МКС/104.6 2605Э от 28.11.2016г. между ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недв. "Монолит" и 6 район МКС

4. Контактная информация сетевой организации:

Наименование МКС, 6 район МКС **Официальный сайт в сети "Интернет"** www.moesk.ru

Телефон 8-800-700-40-70 **Иные сведения (факс, e-mail и т.п.)** odou@moesk.ru

* Ф.И.О. и подпись лица, подписавшего договор

** Заполняется по данным Акта разграничения балансовой принадлежности сторон/Акта об осуществлении технологического присоединения

*** В отсутствие информации о величине максимальной мощности, выраженной в кВт, её значение определяется как произведение величины, указанной в п. 2, и коэффициента мощности, который принимается равным 0,89, если иное не указано в технических документах (кВт = кВА х 0,89)

**** При указании в технических документах значения максимальной мощности, выраженной в кВт, п. 2 не заполняется

Таблица 1. Реестр средств учета электрической энергии и мощности

№ п/п		Уровень напряжения на границе балансовой принадлежности ВН, ГН, СН1, СН2, НН	Уровень напряжения для применения цен ВН, ГН, СН1, СН2, НН	Идентификационный номер точки учета*	№ прибора учета	Тип прибора учета по паспорту (модель)	Значность прибора учета	Измерительные трансформаторы Номинал		Расчетный коэффициент	Показания на дату и время начала исполнения Договора/ оформления Реестра	Балансовая принадлежность прибора учета (МЭС, Абонент, Сетевая организация, Транзитный потребитель)	Место установки прибора учета	Тип учета**	Государственная поверка***		Компенсирующие устройства		
								ТТ, А	ТН, В						Дата	Срок МПИ	Тип	Количество (шт)	Суммарная и номинальная мощность компенсирующих устройств, (кВАр)
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	А	НН	СН2		650251	Меркурий 230 ART-03 PCIGN, 380-220V / 5-7,5А	6,2	150/5		30	064315	абонент	ШУ	0	01.03.07	10			
	Р																		
2	А	НН	СН2		650244	Меркурий 230 ART-03 PCIGN, 380-220V / 5-7,5А	6,2	300/5		60	074746	абонент	ШУ	0	01.03.07	10			
	Р																		
3	А	НН	СН2		650274	Меркурий 230 ART-03 PCIGN, 380-220V / 5-7,5А	6,2	150/5		30	046960	абонент	ШУ	0	01.03.07	10			
	Р																		
4	А	НН	СН2		650279	Меркурий 230 ART-03 PCIGN, 380-220V / 5-7,5А	6,2	300/5		60	023356	абонент	ШУ	0	01.03.07	10			
	Р																		

* ИД точки учета заполняется только для потребителей 3-6 ценовых категорий

** Тип учета Активные (А): 0-расчетный; 7-транзитный; 8-контрольный
Реактивные (Р): 5-основной; 6-транзитный

*** Указывается информация по приборам учета, измерительным трансформаторам тока (напряжения)

МЭС _____ /Аксененко С. Г.
подпись ФИО

Абонент _____ / Орлов С.В.
подпись ФИО

Таблица 2. Сведения о токоприемниках Абонента, Субабонентов и о транзитных потребителях и сетевых организациях

№ п/п	Наименование энергопринимающего оборудования объектов Абонента, Субабонентов; наименование транзитных потребителей и сетевых организаций*	№ прибора учета	Тип учета**	Класс точности прибора учета	Допустимая длительная токовая нагрузка вводного провода (кабеля)	Номинальное фазное напряжение	Потери в линиях (нагрузочные) (%)	Потери в трансформаторах		Суммарные потери		Порядок ограничения
					ампер	кВ		Потери холостого хода (кВтч)	Нагрузочные потери (%)	Суммарные потери исчисляемые в (кВтч)	Суммарные потери исчисляемые в (%)	общий / специальный
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Адм.здание	650244	0	0,5	315	0,22	0	0	0	0	0	общий
2	Адм.здание	650279	0	0,5	315	0,22	0	0	0	0	0	общий
3	Адм.здание	650251	0	0,5	160	0,22	0	0	0	0	0	общий
4	Адм.здание	650274	0	0,5	160	0,22	0	0	0	0	0	общий

Ценовая категория на дату составления Реестра Первая

Группа статистики 64
№ ссылки: 286

*Сведения записываются в следующем порядке: 1. Объекты Абонента
2. Субабоненты
3. Транзитные потребители
4. Транзитные сетевые организации

** Тип учета Активные (А): 0-расчетный; 7-транзитный; 8-контрольный

Особые условия:

МЭС _____ /Аксененко С. Г.
подпись ФИО

Абонент _____ / Орлов Е.В.
подпись ФИО

NEO
Отчет об оценке №ОКНИП-СО-0477/18-5 от 11.09.2020 г.
для ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"

Таблица 2. Сведения о токоприемниках Абонента, Субабонентов и о транзитных потребителях и сетевых организациях

№ п/п	Наименование энергопринимающего оборудования объектов Абонента, Субабонентов; наименование транзитных потребителей и сетевых организаций*	№ прибора учета	Тип учета**	Класс точности прибора учета	Допустимая длительная токовая нагрузка вводного провода (кабеля)	Номинальное фазное напряжение	Потери в линиях (нагрузочные) (%)	Потери в трансформаторах		Суммарные потери		Порядок ограничения
					ампер	кВ		Потери холостого хода (кВтч)	Нагрузочные потери (%)	Суммарные потери исчисляемые в (кВтч)	Суммарные потери исчисляемые в (%)	общий / специальный
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Адм.здание	650244	0	0,5	315	0,22	0	0	0	0	0	общий
2	Адм.здание	650279	0	0,5	315	0,22	0	0	0	0	0	общий
3	Адм.здание	650251	0	0,5	160	0,22	0	0	0	0	0	общий
4	Адм.здание	650274	0	0,5	160	0,22	0	0	0	0	0	общий

Ценовая категория на дату составления Реестра Первая

Группа статистики 64
№ ссылки: 286

*Сведения записываются в следующем порядке: 1. Объекты Абонента
2. Субабоненты
3. Транзитные потребители
4. Транзитные сетевые организации

** Тип учета Активные (А): 0-расчетный; 7-транзитный; 8-контрольный

Особые условия:

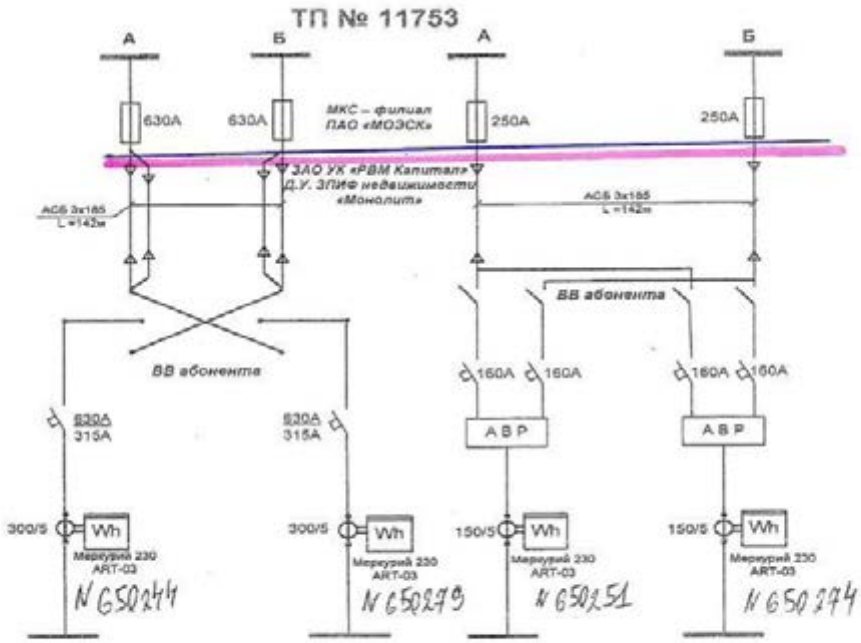
МЭС _____ /Аксененко С. Г.
подпись ФИО

Управляющая компания "РВМ Капитал"

Абонент _____ / Орлов Е.В.
подпись ФИО

стр.4

Однолинейная схема электроснабжения:



Примечание: в схеме указываются места установки и номера приборов учета, параметры измерительных трансформаторов тока и напряжения, границы балансовой принадлежности (красный цвет) и эксплуатационной ответственности (синий цвет), границы с субабонентами/транзитными потребителями (зеленый цвет), длина и марка питающих кабелей (проводов).
При наличии в Акте разграничения балансовой принадлежности сторон однолинейной схемы электроснабжения, содержащей в том числе границы балансовой принадлежности, включая границы балансовой принадлежности транзитных потребителей (при их наличии), указание на места установки приборов учета, а также длину и марку проводов (кабеля) от границы балансовой принадлежности до места установки приборов учета, данная схема становится неотъемлемым приложением к настоящему Реестру. При этом указанная в Реестре однолинейная схема электроснабжения не заполняется.

Инженер-инспектор _____ /Аксененко С. Г.
подпись ФИО

Абонент _____ / Орлов С.В.
подпись ФИО

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
к Договору энергоснабжения
№ 80453564 от «19» декабря 2016г.
(далее по тексту – Договор)

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"

Наименование Абонента

Приложение составлено «_____» _____ 20_____г.

ПОРЯДОК
ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОБЪЕМА И РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ПОСТАВЛЕННОЙ ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ (МОЩНОСТИ)
(далее – Порядок)

1. Цена электрической энергии (мощности)

1.1. Электрическая энергия (мощность) в соответствии с настоящим Договором поставляется Абоненту по нерегулируемым ценам, определяемым в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации для первой ценовой категории.

В случае передачи Абонентом принятой от МЭС электрической энергии (мощности) или её части населению и (или) приравненным к нему категориям потребителей (далее – население), цена в отношении данного объёма определяется в соответствии с действующим законодательством.

1.2. Нерегулируемые цены на электрическую энергию рассчитываются МЭС для каждого расчетного периода и публикуются в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

Нерегулируемые цены на электрическую энергию (мощность) зависят от ситуации на оптовом и розничном рынках электрической энергии (мощности) и могут меняться из месяца в месяц. Изменение нерегулируемых цен на электрическую энергию (мощность) в период действия настоящего Договора не требует его переоформления.

1.3. Для целей определения стоимости объёмов потребления электрической энергии (мощности), подлежащих оплате Абонентом в текущем расчётном периоде, к расчёту принимается цена на электрическую энергию (мощность), определённая МЭС в соответствии с действующим законодательством.

1.4. МЭС вправе производить перерасчеты стоимости фактического объема электрической энергии (мощности), потребленного Абонентом, в случае изменения подлежащих применению цен на электрическую энергию (мощность) по основаниям, установленным действующим законодательством, а также регламентами оптового рынка электроэнергии, являющимися приложением к договору о присоединении к торговой системе оптового рынка, а также в случае перерасчета количества потребленной электрической энергии (мощности) в соответствии с условиями настоящего Договора и действующего законодательства.

В случае изменения предельного уровня нерегулируемых цен за соответствующий расчетный период (перерасчета количества потребленной электрической энергии) МЭС также вправе не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня опубликования на своем официальном сайте в сети «Интернет» (www.mosenergosbyt.ru) информации об изменениях предельных уровней нерегулируемых цен на электрическую энергию (мощность) (проведения перерасчета количества потребленной электрической энергии) оформить документы о перерасчете и направить Абоненту 2 (два) экземпляра указанных документов за соответствующий расчетный период.

Абонент после получения от МЭС документов о перерасчете обязуется в течение 5 (пяти) дней с момента получения подписать 2 (два) экземпляра указанных документов и вернуть 1 (один) экземпляр МЭС. При не поступлении от Абонента в течение 5 (пяти) дней после получения подписанных документов о перерасчете или возражений к ним, документы считаются согласованными.

2. Порядок определения фактических объёмов электрической энергии (мощности)

2.1. За исключением случаев, отдельно оговоренных настоящим Порядком, фактический объём электрической энергии (мощности), потреблённой Абонентом в расчётном периоде, определяется на основании данных, полученных с использованием приборов учёта (в том числе входящих в состав измерительных комплексов и систем учёта).

Для первой ценовой категории

2.2. Абонент обязан не позднее 12:00 первого рабочего дня месяца, следующего за расчётным периодом, предоставить в МЭС надлежащим образом заполненный Акт снятия показаний приборов учёта (Отчёт об отпуске и покупке электрической энергии), именуемый в дальнейшем Акт снятия показаний. Показания указываются Абонентом по состоянию на 00 часов 00 минут первого дня месяца, следующего за расчетным периодом.

Акт снятия показаний предоставляется на бумажном носителе по форме, установленной МЭС, и подписывается уполномоченным представителем Абонента.

Если Абонент передаёт принятую от МЭС электрическую энергию (мощность) населению и приравненным к нему категориям потребителей, Абонент обязан предоставить в МЭС сведения об объеме электрической энергии (мощности), переданной населению. Данные сведения указываются Абонентом в приложении к Акту снятия показаний, которое оформляется по форме, установленной МЭС.

При непредставлении Абонентом указанных сведений объём электрической энергии (мощности), переданной Абонентом населению в расчётном периоде, определяется исходя из предоставленных Абонентом данных об объёмах электрической энергии (мощности), переданных населению в периоде, предшествующем расчётному. При непредоставлении Абонентом указанных сведений за 2 (два) и более расчётных периода подряд, стоимость объёмов электрической энергии (мощности), поставленных Абоненту за второй и последующий расчётные периоды, определяются без учёта передачи Абонентом электрической энергии (мощности) населению.

До окончания месяца, следующего за расчётным, Абонент обязан предоставить МЭС заверенную копию государственной статистической отчетности, в которой указаны фактические объемы электрической энергии (мощности), переданные Абонентом населению за расчетный период.

При непредоставлении Абонентом указанной в настоящем пункте копии формы государственной статистической отчётности МЭС вправе произвести перерасчет стоимости фактического объема электрической энергии (мощности), потреблённого Абонентом за расчетный период, без учёта объёмов электрической энергии (мощности), переданных Абонентом в расчётном периоде населению, и потребовать оплаты всего фактического объёма электрической энергии (мощности) за расчётный период по нерегулируемым ценам. При этом последующее предоставление Абонентом указанных документов не влечет проведение перерасчета стоимости электрической энергии (мощности), поставленной за расчетный период.

Если данные об объёме электрической энергии (мощности), переданной Абонентом населению, указанные в копии статистической отчётности, отличаются от ранее полученных сведений за соответствующий расчётный период, величина отклонения учитывается МЭС в последующем расчётном периоде при определении объёмов электрической энергии (мощности), переданных Абонентом населению.

Абонент вправе предоставить данные об объёмах электрической энергии (мощности), потреблённых в расчётном периоде, с использованием Личного Кабинета Клиента (далее - ЛКК), являющегося программным модулем, размещённым на официальном сайте МЭС в сети «Интернет» (www.mosenergosbyt.ru), при условии прохождения Абонентом необходимой регистрации и авторизации в ЛКК в соответствии с установленными МЭС правилами, а также при наличии соответствующей технической возможности.

Если направленные Абонентом посредством использования ЛКК данные не подтверждены электронной подписью, применяемой в соответствии с условиями настоящего Договора, Абонент обязан в письменной форме подтвердить переданные через ЛКК данные путём направления в МЭС Акта снятия показаний, предусмотренного настоящим пунктом, не позднее первого рабочего дня месяца, следующего за расчётным (если более поздний срок не установлен МЭС).

При несоответствии данных, предоставленных в ЛКК, и данных, указанных в Акте снятия показаний, к расчёту принимаются данные, указанные Абонентом в Акте снятия показаний.

2.3. При непредоставлении в МЭС показаний приборов учета в соответствии с п. 2.2 настоящего Порядка объём электрической энергии (мощности), поставленной Абоненту в расчётном периоде, определяется следующим образом:

2.3.1. При наличии соответствующего требованиям действующего законодательства и допущенного в эксплуатацию в установленном порядке контрольного прибора учёта объём электрической энергии (мощности), потреблённой Абонентом в расчётном периоде, определяется исходя из представленных в МЭС показаний контрольного прибора учёта.

2.3.2. При отсутствии контрольного прибора учёта объём электрической энергии (мощности), поставленной Абоненту за расчётный период, определяется следующим образом:

а) для первого и второго расчётных периодов подряд, за которые не предоставлены показания расчётного прибора учёта, объём электрической энергии (мощности) определяется исходя из показаний расчётного прибора учёта за аналогичный период предыдущего года, а при отсутствии данных за аналогичный период предыдущего года - на основании показаний расчётного прибора учёта за ближайший период, когда такие данные были предоставлены в МЭС;

б) для третьего и последующих расчётных периодов подряд объём потребления электрической энергии (мощности) в точке поставки определяется как произведение максимальной мощности в соответствующей точке поставки, к которой относятся приборы учёта, на количество часов в расчётном периоде, за который производится определение объёма электрической энергии данным расчётным способом. При этом количество часов в расчетном периоде определяется как произведение количества часов в сутки 24 (двадцать четыре), на количество календарных дней в соответствующем расчетном периоде Если максимальная мощность определена без распределения по точкам поставки, то максимальная мощность в границах балансовой принадлежности Абонента распределяется по точкам поставки пропорционально величине допустимой длительной токовой нагрузки соответствующего вводного кабеля (провода). При отсутствии в Договоре сведений о максимальной мощности, объём электрической энергии (мощности), потреблённой Абонентом в соответствующей точке поставки за расчётный период, определяется в соответствии с законодательством исходя из допустимой длительной токовой нагрузки вводного кабеля (провода).

2.3.3. При отсутствии соответствующего требованиям действующего законодательства и допущенного в эксплуатацию в установленном порядке контрольного прибора учёта электрической энергии, и при отсутствии данных об объёмах электрической энергии (мощности), потреблённых Абонентом в предыдущих расчётных периодах, объёмы электрической энергии (мощности), поставленной Абоненту в расчетном периоде, определяются в соответствии с требованиями абз. 12 п. 166 Основных положений функционирования розничных рынков электрической энергии, утвержденных постановлением Правительства от 04.05.2012 № 442.

2.4. В случае уведомления Абонентом о выходе из строя, утрате, демонтаже или замене прибора учёта, принадлежащего Абоненту и (или) находящегося в пределах границ балансовой принадлежности объектов электросетевого хозяйства Абонента, в течение установленного Договором срока, а также в случае истечения срока межповерочного интервала такого прибора учёта объем электрической энергии, потребленной в период неисправности или отсутствия прибора учёта энергопринимающими устройствами Абонента, соответствующими такому прибору учёта, определяется в порядке, аналогичном установленному п. 2.3 настоящего Порядка.

Если в течение 12 (двенадцати) месяцев расчетный прибор учёта повторно вышел из строя по причине его неисправности или утраты, то объём электрической энергии (мощности), потребленной в период неисправности или отсутствия прибора учёта энергопринимающими устройствами Абонента, соответствующими такому прибору учёта, определяется:

а) с даты выхода прибора учёта из строя и в течение 1 (одного) расчётного периода после этого – в порядке, предусмотренном п. 2.3 настоящего Порядка для первых двух расчетных периодов, за которые не предоставлены показания прибора учета;

б) в последующие расчётные периоды вплоть до допуска расчетного прибора учёта в эксплуатацию – в порядке, предусмотренном п. 2.3 настоящего Порядка для третьего и последующих расчетных периодов, за которые не предоставлены показания прибора учета.

2.5. В случае двукратного недопуска Абонентом представителей МЭС и (или) сетевой организации к прибору учёта объём электрической энергии (мощности), потребленной энергопринимающими устройствами Абонента, соответствующими такому прибору учёта, определяется в порядке, предусмотренном п. 2.3 настоящего Порядка для третьего и последующих расчетных периодов, за которые не предоставлены показания прибора учета. Порядок определения объёма электрической энергии (мощности), предусмотренный настоящим пунктом, применяется за период, начиная с даты, когда произошёл факт двукратного недопуска, вплоть до даты допуска к такому прибору учёта.

2.6. Если в отношении точки поставки Абонента не установлен прибор учёта объём электрической энергии (мощности), потреблённой энергопринимающими устройствами Абонента, соответствующими такой точке поставки, определяются в порядке, аналогичном предусмотренному подп. б) п. 2.3.2 настоящего Порядка. Предусмотренный настоящим пунктом порядок определения объёмов электрической энергии (мощности) применяется вплоть до даты допуска в эксплуатацию прибора учёта, обеспечивающего измерение объёмов электрической энергии (мощности) в соответствующей точке поставки.

2.7. При определении объема электрической энергии (мощности) не на основании показаний расчетных приборов учета, за исключением случая, предусмотренного абз. 7 п. 2.2 настоящего Порядка, последующий перерасчет не производится.

2.8. При выявлении случаев безучетного потребления, объём электрической энергии (мощности), потреблённой энергопринимающими устройствами Абонента, в отношении которых выявлен данный факт, определяется в порядке, предусмотренном подп. б) п. 2.3.2 настоящего Порядка.

Предусмотренные настоящим пунктом нарушения фиксируются в Акте о неучтённом потреблении электрической энергии, составленном по форме, установленной МЭС или сетевой организацией. Указанный Акт является основанием для проведения расчётов.

Объём безучётного потребления определяется за период, начиная с даты предыдущей контрольной проверки прибора учета, а если такая проверка не была проведена – с даты, когда она должна была быть проведена в соответствии с настоящим Договором, до даты выявления безучётного потребления, но не более сроков установленных законодательством с последующим составлением Акта о неучтённом потреблении электрической энергии.

Объём безучётного потребления включается в объём электрической энергии (мощности), потребленной Абонентом в расчетном периоде, в котором было выявлено указанное безучетное потребление.

Приостановление МЭС исполнения обязательств по поставке электрической энергии (мощности) в связи с выявлением безучётного потребления не освобождает Абонента от обязанности оплатить в полном объеме потребленную электрическую энергию (мощность).

2.9. При установке приборов учёта не на границе балансовой принадлежности объектов электросетевого хозяйства Абонента фактический объём электрической энергии (мощности), учтённый данными приборами учёта, корректируется на величину потерь электрической энергии (мощности) в электрических сетях от границы балансовой принадлежности до места установки приборов учёта. Величина потерь, определённая в соответствии с действующим законодательством, указывается Сторонами в *Приложении № 2* к Договору.

2.10. При определении фактического объема электрической энергии (мощности), потребленной Абонентом в расчётном периоде, на основании показаний приборов учёта такой объем определяется за вычетом транзитного объема электрической энергии (мощности), потребленной в соответствующем расчётном периоде.

Под транзитным объёмом для целей настоящего Порядка понимаются объёмы электрической энергии (мощности), переданные в сети смежных сетевых организаций, а также потреблённые транзитными потребителями, имеющими отдельные договоры с МЭС и объём потребления электрической энергии (мощности) которыми учитывается расчетными приборами учёта, указанными в *Приложении № 2* к Договору в качестве транзитных.

В случае отсутствия показаний расчетных (транзитных) приборов учета для определения транзитного объема электрической энергии (мощности) указанный объем определяется исходя из показаний контрольных приборов учёта, а в случае их отсутствия транзитный объём принимается равным 0 (нулю).

2.11. Абонент оплачивает по нерегулируемым ценам объёмы электрической энергии (мощности), уменьшенные на общий объём электрической энергии (мощности), переданный Абонентом в расчётном периоде населению и приравненным к населению в соответствии с действующим законодательством категориям потребителей.

2.12. МЭС и (или) сетевая организация вправе проводить проверки правильности показаний приборов учёта, полученных в соответствии с настоящим Порядком, с составлением Акта снятия контрольных показаний приборов учёта. В случае расхождения данных, полученных в соответствии с п. 2.2 настоящего Порядка, с данными, указанными в Акте снятия контрольных показаний приборов учёта, к расчёту принимаются данные, указанные в таком Акте.

2.13. В случае если Абонент является владельцем нежилого помещения, входящего в состав многоквартирного дома (встроенные, пристроенные помещения), расчет объемов потребления электрической энергии (мощности) производится МЭС с учетом объемов, поставленных на общедомовые нужды, рассчитанных в установленном законодательством порядке.

3. Стоимость электрической энергии (мощности)

3.1. Стоимость фактического объёма электрической энергии (мощности), потреблённой Абонентом в расчётном периоде, определяется как произведение нерегулируемой цены текущего расчётного периода на соответствующий объём потребления электрической энергии (мощности), определённый согласно разделу 2 Порядка.

В случае передачи Абонентом принятой от МЭС электрической энергии (мощности) или её части населению стоимость фактического объёма электрической энергии (мощности), потреблённого Абонентом в расчётном периоде рассчитывается как сумма следующих слагаемых:

- произведение определённого в соответствии с разделом 2 Порядка фактического объёма электрической энергии (мощности), за вычетом объёма электрической энергии (мощности), переданной в расчётном периоде Абонентом населению, на нерегулируемую цену соответствующего расчётного периода;

- произведение объёма электрической энергии (мощности), переданной в расчётном периоде Абонентом населению, на цену соответствующего расчетного периода, определённую в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Стоимость объёмов электрической энергии (мощности), подлежащих оплате Абонентом в текущем расчётном периоде, определяется как произведение цены на электрическую энергию (мощность), установленной согласно п. 1.3 Порядка, на объём электрической энергии (мощности) определённый для таких целей в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Порядок оплаты Абонентом электрической энергии (мощности) устанавливается *Приложением № 5* к Договору.

ПАО «Мосэнергосбыт»	**Абонент**
Воротников Ю.А. /	/ Орлов С.В.
подпись *расшифровка подписи*	*подпись* *расшифровка подписи*
М.П.	М.П. *(при наличии)*

Для первой ценовой категории

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5
к Договору энергоснабжения

№ 80453564 от «19» декабря 2016г.
(далее по тексту – Договор)

ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит»

Наименование Абонента

Приложение составлено «_____» _____ 20_____г.

ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПОТРЕБЛЕННОЙ ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ (МОЩНОСТИ)

1. Оплата поставляемой (продаваемой) Абоненту (с учетом Субабонентов) электрической энергии (мощности) производится Абонентом платежными поручениями на расчетный счет МЭС.

2. В срок до 10 (десятого) числа текущего месяца Абонент совершает первый платёж за электрическую энергию (мощность), потребляемую в расчётном месяце, в размере 30 (тридцати) % стоимости объема электрической энергии (мощности), подлежащего оплате в текущем расчетном периоде и определенного в соответствии с *Приложением № 4* к Договору.

3. В срок до 25 (двадцать пятого) числа текущего месяца Абонент совершает второй платёж за электрическую энергию (мощность), потребляемую в расчётном месяце, в размере 40 (сорока) % стоимости объема электрической энергии (мощности), подлежащего оплате в текущем расчетном периоде и определенного в соответствии с *Приложением № 4* к Договору.

4. В срок до 18 (восемнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным, Абонент оплачивает разницу между стоимостью фактического объёма электрической энергии (мощности), потребленной Абонентом в расчетном месяце, и ранее совершёнными в соответствии с п.п. 2, 3 настоящего Порядка первым и вторым платежами за тот же месяц.

В случае передачи Абонентом принятой от МЭС электрической энергии (мощности) или её части населению и (или) приравненным к нему категориям потребителей (далее – население), определённая в соответствии с *Приложением № 4* к Договору стоимость электрической энергии (мощности), переданной Абонентом населению, оплачивается Абонентом до 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.

5. Не позднее 3 (трех) дней до наступления сроков, указанных в п.п. 2 – 4 настоящего Порядка, МЭС выставляет Абоненту счёт.

6. В случае если указанная в абз. 1 п. 4 настоящего Порядка стоимость фактического объёма электрической энергии (мощности), потребленной Абонентом в расчетном месяце, меньше, чем сумма первого и второго платежа за тот же период, сумма образовавшейся переплаты засчитывается в последующих расчетных периодах.

ПАО «Мосэнергосбыт»

_____ /Воротников Ю.А./
подпись *расшифровка подписи*

М.П.

Абонент

_____ /Орлов С.В./
подпись *расшифровка подписи*

М.П. *(при наличии)*

для первой и второй ценовых категорий / платежные поручения
трёхступенчатая оплата

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
12 (двенадцать) лист 96
Генеральный директор
ЗАО УК «РВМ Капитал»
С.В. Орлов

Управляющая компания "РВМ Капитал"

Согласие специализированного депозитария получено
Дата 23.04.2017
Ответственный сотрудник ДВУО

ЗПИФ недвижимости "Монолит"			
№	Должность	ФИО	Подпись
1	Менеджер донкора		
2	Руководитель по направлению		
3	Финансовый директор		
4	Главный бухгалтер бухгалтер		
5	Юридический контроль		
6	Контролер		

Акт 1/№ И-16-00-967393/104
на подтверждение технологического присоединения к электрическим сетям

г. Москва от "28" 11. 2016 20_ г.

Публичное акционерное общество «Московская объединенная электросетевая компания» (ПАО «МОЭСК»), именуемое далее - «Сетевая организация», в лице начальника департамента технологических присоединений и развития услуг МКС - Филиала ПАО «МОЭСК» Калинина Дмитрия Николаевича, действующего на основании Доверенности №17-Д от 11.07.2016г., с одной стороны, и

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит" (далее - «Заявитель»), в лице генерального директора Орлова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили и подписали настоящий акт о следующем.

Сетевая организация оказала заявителю услугу по подготовке документов, подтверждающих надлежащее технологическое присоединение к электрическим сетям ПАО «МОЭСК» объекта: **127006, Москва г, Дмитровка М. ул, дом № 10**.

Характеристики выполненного присоединения:
максимальная мощность **472 кВт;**
совокупная величина номинальной мощности присоединенных к электрической сети трансформаторов - кВА.

Перечень точек присоединения:

Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Величина номинальной мощности присоединенных трансформаторов (кВА)	Категория надежности электроснабжения	Предельное значение коэффициента реактивной мощности (tg φ)
от вв абонента	ТП 11753	Наконечники КЛ на сборке в/н в ТП 11753	0,4	472	-	Вторая	-

Приборы учета (измерительные комплексы):

Точка присоединения	Приборы учета			Измерительные трансформаторы тока				Измерительные трансформаторы напряжения			
	Место установки	Тип	Класс точности	Место установки	Тип	Коэффициент трансформации	Класс точности	Место установки	Тип	Коэффициент трансформации	Класс точности
1	ВРУ	Меркурий 230 ART-03(4 шт)	1,0	-	-	300/5 300/5 150/5 150/5	-	-	-	-	-

Устройства защиты, релейной защиты, противоаварийной и режимной автоматики **630А,630А,160А,160А,160А,160А.**

Автономный резервный источник питания: **отсутствует**.

Стороны подтверждают, что технологическое присоединение энергопринимающих устройств (энергетических установок) к электрической сети сетевой организации выполнено в соответствии с правилами и нормами.

Заявитель претензий по оказанию услуг к сетевой организации не имеет.

Подписи сторон:

от Сетевой организации:

_____ / **Д.Н. Калинин** /
М.П.

от Заявителя:

_____ / Орлов С.В. /
М.П.

И-16-00-967393/104 от 26.08.2016г.

Акт
разграничения границ балансовой принадлежности сторон

№ МКС/104.6/2605Б от "28. 11. 2016" 20__ г.

Публичное акционерное общество «Московская объединенная электросетевая компания», именуемое в дальнейшем сетевой организацией, в лице Гришанина Сергея Анатольевича,
(фамилия, имя, отчество лица – представителя сетевой организации)
действующего на основании доверенности №202-Д от 01.12.2015г.,
(устава, доверенности, иных документов)
с одной стороны, и ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит»,
(полное наименование заявителя - юридического лица; фамилия, имя, отчество заявителя - физического лица)
именуемый в дальнейшем заявителем, в лице генерального директора Орлова Сергея Владимировича,
(фамилия, имя, отчество лица - представителя заявителя)
действующего на основании Устава,
(устава, доверенности, иных документов)
с другой стороны, в дальнейшем именуемые сторонами, оформили и подписали настоящий акт, определяющий границы балансовой принадлежности электроустановок сторон.

Электроустановки сторон, в отношении которых настоящим актом устанавливаются границы балансовой принадлежности, находятся г. Москва, ул. М. Дмитровка, д.10
(адрес)
Акт о технологическом присоединении от _____, №_____.

Характеристики присоединения:
максимальная мощность 472 кВт;
совокупная величина номинальной мощности присоединенных к электрической сети трансформаторов - кВА.

Перечень точек присоединения:

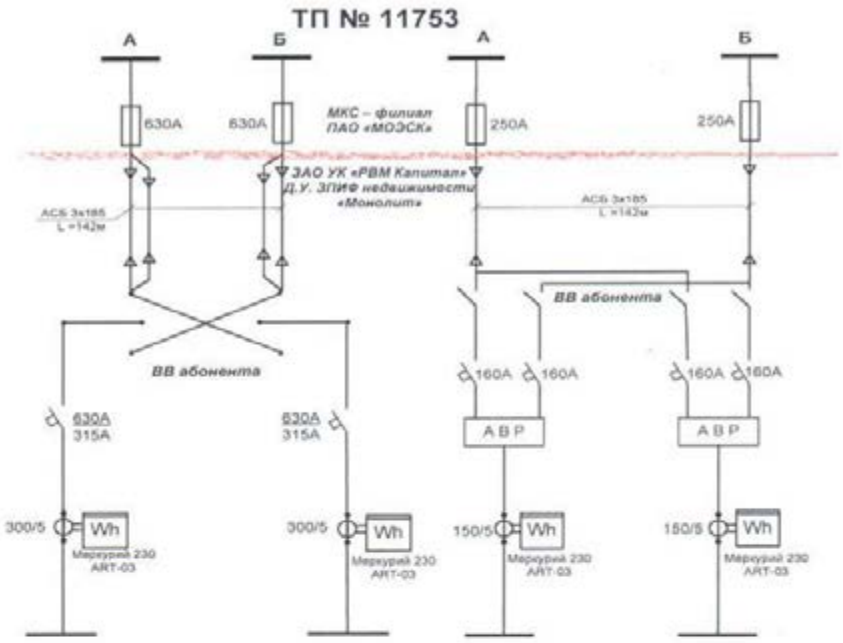
Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Величина номинальной мощности присоединенных трансформаторов (кВА)	Категория надежности электроснабжения
От ввода абонента	ТП 11753	Наконечники КЛ на сборке н/и в ТП 11753	0,4	472	-	вторая

На границе балансовой принадлежности у сторон находятся следующие технологически соединенные элементы электрической сети:

Наименование электроустановки (оборудования) сетевой организации	Наименование электроустановки (оборудования) заявителя
Сборка н/н в ТП 11753	КЛ 0,4кВ от ТП 11753 до ввода абонента

Границы балансовой принадлежности сторон установлены:
Наконечники КЛ на сборке н/н в ТП 11753.
(описание границ балансовой принадлежности)

Схематично границы балансовой принадлежности сторон указаны в приведенной ниже схеме соединения электроустановок.



Прочее:
1. нежилые помещения (3918,2+618,7+1137,8 кв.м) по адресу: г. Москва, ул. М. Дмитровка, д.10.
2. *по разрешению от 2007г. №МГЭсК/17/1р/590 (630кВт/500кВА), взамен АРБПиЭО №МКС/104.6/1842 от 02.11.2015г.

Подписи сторон

(главный инженер 6 РЭР УКС ЦО)	(коммерческий директор)
(должность)	(должность)
/ Гришанин С.А.	Управляющая компания "РВМ Капитал" / Урлов С.В.
(подпись) (Ф.И.О.)	(подпись) (Ф.И.О.)

И-16-00-967393/104 от 26.08.2016г.

Акт
разграничения эксплуатационной ответственности сторон

№ МКС/104.6/2605Э от "__" 28. 11. 2016 20__ г.

Публичное акционерное общество «Московская объединенная электросетевая компания», именуемое в дальнейшем сетевой организацией, в лице Гришанина Сергея Анатольевича,
(фамилия, имя, отчество лица – представителя сетевой организации)
действующего на основании доверенности №202-Д от 01.12.2015г.,
(устава, доверенности, иных документов)
с одной стороны, и ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит»,
(полное наименование заявителя - юридического лица; фамилия, имя, отчество заявителя - физического лица)
именуемый в дальнейшем заявителем, в лице Генерального директора Орлова Сергея Владимировича,
(фамилия, имя, отчество лица – представителя заявителя)
действующего на основании Устава,
(устава, доверенности, иных документов)
с другой стороны, в дальнейшем именуемые сторонами, оформили и подписали настоящий акт, определяющий границы эксплуатационной ответственности электроустановок сторон.

Электроустановки сторон, в отношении которых настоящим актом устанавливаются границы эксплуатационной ответственности, находятся г. Москва, ул. М. Дмитровка, д.10
(адрес)
Акт о технологическом присоединении от _____, №_____.

Характеристики присоединения:
максимальная мощность 472 кВт;
совокупная величина номинальной мощности присоединенных к электрической сети трансформаторов - кВА.

Перечень точек присоединения:

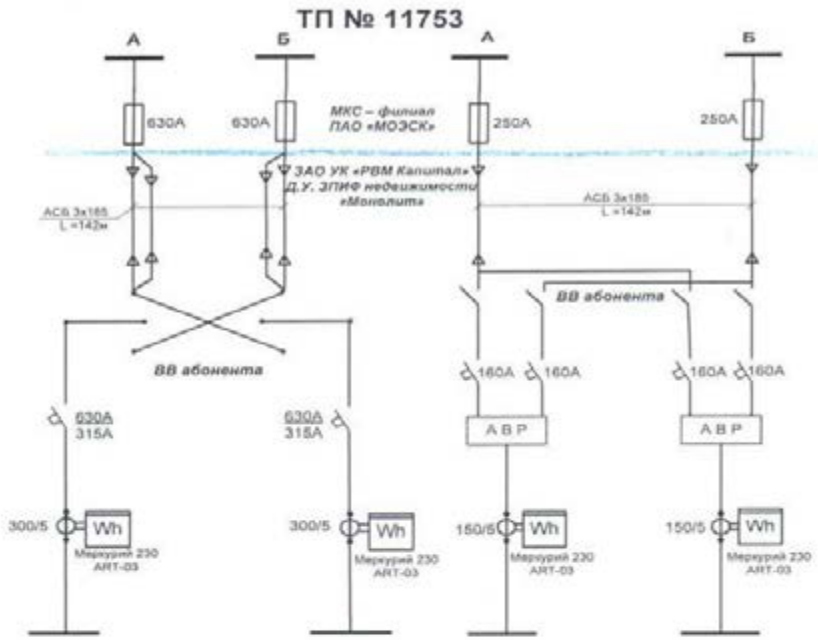
Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Величина номинальной мощности присоединенных трансформаторов (кВА)	Категория надежности электроснабжения
От ввода абонента	ТП 11753	Наконечники КЛ на сборке н/н в ТП 11753	0,4	472	-	вторая

В эксплуатационной ответственности у сторон находятся следующие технологически соединенные элементы электрической сети:

Наименование электроустановки (оборудования), находящейся в эксплуатации сетевой организации	Наименование электроустановки (оборудования), находящейся в эксплуатации заявителя
Сборка н/н в ТП 11753	КЛ 0,4кВ от ТП 11753 до ввода абонента

Границы эксплуатационной ответственности сторон установлены:
Наконечники КЛ на сборке н/н в ТП 11753.
(описание границ эксплуатационной ответственности)

Схематично границы эксплуатационной ответственности сторон указаны в приведенной ниже схеме соединения электроустановок.



Прочее:
1. нежилые помещения (3918,2+618,7+1137,8 кв.м) по адресу: г. Москва, ул. М. Дмитровка, д.10.
2. *по разрешению от 2007г. №МГЭсК/17/1р/590 (630кВт/500кВА), взамен АРБПиЭО №МКС/104.6/1842 от 02.11.2015г.

Подписи сторон

(главный инженер 6 РЭР УКС ЦО)	(генеральный директор)
(должность)	(должность)
(подпись) / Гришанин С.А. (Ф.И.О.)	(подпись) / Орлов С.В. (Ф.И.О.)

Ид. РВМ Капитал

Дополнительное соглашение
К Договору №80453564 от 19.12.2016г. (далее – «Договор»)

Место заключения настоящего дополнительного соглашения: г. Москва

Публичное акционерное общество «Мосэнергосбыт» (ПАО «Мосэнергосбыт) именуемое в дальнейшем **«МЭС»**, в лице начальника отделения крупных потребителей Кожевца Юрия Геннадьевича, действующего на основании доверенности № 97-07-534 от 29.12.2017 с одной стороны, **Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Монолит»**, зарегистрированное по законодательству Российской Федерации, имеющее место нахождения по адресу: Российская Федерация, 105064, город Москва, улица Земляной Вал, дом 9, этаж 8, помещение I, комнаты 1, 3-7, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 29 ноября 2005 года за Основным Государственным Регистрационным Номером (ОГРН) 1057749282810, ИНН 7722563196, КПП 770901001 именуемое в дальнейшем **«Абонент»**, в лице Управляющего директора Блинова Феликса Львовича действующего на основании доверенности от 06 февраля 2018 года, удостоверенной Семеновой А.Н., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за номером 77/509-н/77-2018-2-168, и Правил доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит», зарегистрированных ФСФР России 24 ноября 2005 года за № 0426-78989377, с изменениями и дополнениями, зарегистрированными ФСФР России в установленном порядке, с другой стороны, при совместном или раздельном упоминании именуемые в дальнейшем соответственно «Стороны» или «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем.

Основные понятия, используемые в настоящем Дополнительном соглашении

Электронное взаимодействие – обмен электронными документами, осуществляемый через Оператора ЭДО.

В рамках настоящего Дополнительного соглашения **«Оператором электронного документооборота»** (далее – **«Оператор ЭДО»**) именуется: Акционерное общество «производственная фирма «СКБ Контур» (ИНН 7722563196, КПП 770901001, телефон: (495) 011-14-73 доб.).

Электронный документ – указанные в Договоре документы (в том числе, но не ограничиваясь: Счет, Счет-фактура, Акт приема-передачи, Акт снятия показаний (форма ПРОМ10)), представленные в электронной форме, то есть в виде, пригодном для восприятия человеком с использованием электронных вычислительных машин, а также для передачи по информационно-телекоммуникационным сетям или обработки в информационных системах.

Электронная подпись – информация в электронной форме, которая присоединена к электронному документу (подписываемому электронному документу) или иным образом связана с таким электронным документом и которая используется для определения Стороны, подписывающей электронный документ.

1. Предмет настоящего Дополнительного соглашения

1.1. Стороны допускают использование электронных подписей при исполнении Договора и совершении иных юридически значимых действий по Договору и признают электронные документы, подписанные электронной подписью установленного настоящим Дополнительным соглашением вида, равнозначными документам на бумажном носителе, подписанным собственноручной подписью.

1.2. В целях исполнения Договора и совершения иных юридически значимых действий по Договору Стороны установили, что электронные документы Сторон признаются равнозначными документам на бумажном носителе, подписанным собственноручной подписью, только в случае их подписания усиленной квалифицированной электронной подписью (в том смысле, в котором она определена Федеральным законом от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи»).

1.3. Если в соответствии с федеральными законами, принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами или обычаем делового оборота документ должен быть заверен печатью, электронный документ, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью, признается равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью и заверенному печатью.

1.4. Датой выставления электронного документа по телекоммуникационным каналам связи считается дата подтверждения Оператором ЭДО выставления такого электронного документа.

Для осуществления информационного взаимодействия от Абонента требуется наличие технической возможности для обмена электронными документами и подписание электронных документов усиленной квалифицированной электронной подписью в одной из следующих программ для **ЭВМ: «СБиС++» (ООО «Компания «Тензор») и/или «Диадок» (ЗАО «ПФ «СКБ Контур»).**

Для осуществления информационного взаимодействия в части сдачи Акта снятия показаний (форма ПРОМ10) от Абонента требуется наличие усиленной квалифицированной электронной подписи на физическом носителе (ключ).

2. Обязанности Абонента

2.1. Абонент обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты выставления МЭС электронных документов по телекоммуникационным каналам связи вернуть в МЭС через Оператора ЭДО оформленные надлежащим образом электронные документы (которые по условиям Договора должны быть подписаны Абонентом), подписанные усиленной квалифицированной подписью Абонента и подтвержденные Оператором ЭДО.

В случае если в срок, установленный настоящим пунктом, Абонент письменно не заявит МЭС о своих возражениях по объему поставленной электрической энергии (мощности) и сумме платежа по электронным документам, считается, что Абонент согласен с представленным расчетом, а указанные в электронных документах показания приборов учета, объемы поставленной электрической энергии (мощности) являются подтвержденными Абонентом.

3. Ответственность

3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Дополнительному соглашению Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Порядок разрешения споров

4.1. Досудебное (претензионное) урегулирование споров, возникающих из Договора и настоящего Дополнительного соглашения, обязательно. Стороны устанавливают срок для рассмотрения Стороной полученной ей претензии и ответа по существу такой претензии – 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения претензии Стороной. При недостижении соглашения по результатам рассмотрения претензии, в том числе при нарушении установленного в настоящем пункте срока ответа на полученную Стороной претензию, все споры, разногласия и требования, возникающие из Договора и настоящего Дополнительного соглашения или в связи с ним, в том числе связанные с его заключением, изменением, исполнением, нарушением, расторжением, прекращением и недействительностью, подлежат разрешению в Арбитражном суде г. Москвы.

5. Заключительные положения

5.1. В случае изменения у какой-либо из Сторон адреса, наименования, банковских реквизитов, телефонов, телефаксов она обязана в течение 5 (Пяти) рабочих дней в письменной форме известить об этом другую Сторону.

5.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Дополнительному соглашению имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4.1 настоящего Дополнительного соглашения.

5.3. Рабочим днем в рамках Договора и настоящего Дополнительного соглашения считается день, который не признается в соответствии с законодательством Российской Федерации выходным и (или) нерабочим праздничным днем (при условии режима рабочего времени пятидневной рабочей недели с двумя выходными днями – субботой и воскресеньем).

5.4. Стороны установили, что к их отношениям, возникающим из Договора и настоящего Дополнительного соглашения, подлежит применению законодательство Российской Федерации.

5.5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

5.6. Недействительность отдельных условий настоящего Дополнительного соглашения не влечет недействительности остальных условий настоящего Дополнительного соглашения.

5.7. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Дополнительным соглашением

Стороны руководствуются условиями Договора.

5.8. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу и становится обязательным для Сторон с момента получения Стороной, направившей оферту, ее акцепта. Моментом получения акцепта Стороной, направившей оферту, является позднейшая из дат подписания настоящего Дополнительного соглашения от имени Сторон, если иной момент получения акцепта Стороной, направившей оферту, документально не подтвержден.

Настоящее Дополнительное соглашение признается действующим до определенного в Договоре момента окончания исполнения Сторонами всех обязательств.

5.9. Сторона вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Дополнительного соглашения, уведомив об этом другую Сторону в письменной форме не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты расторжения настоящего Дополнительного соглашения. В этом случае настоящее Дополнительное соглашение прекращает свое действие по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения Стороной соответствующего уведомления, если иной более поздний срок не установлен в таком уведомлении.

5.10. Если в соответствии с настоящим Дополнительным соглашением для уведомлений, заявок и иной информации, направляемых МЭС в адрес Абонента, не предусмотрена письменная форма, такие уведомления, заявки и иная информация направляются на адрес электронной почты Абонента info@rwmcapital.ru

Уведомления, заявки и иная информация МЭС, направляемые Абонентом по указанному адресу электронной почты, могут исходить от любого работника МЭС. При этом факт того, что уведомления, заявки и иная информация направлены работником МЭС, подтверждается указанием в адресе отправителя домена МЭС (mosenergosbyt.ru). В качестве даты и времени направления таких уведомлений, заявок и иной информации принимается дата и время их отправления по электронной почте.

5.11. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора. В случае противоречия между условиями Договором и условиями настоящего Дополнительного соглашения действуют условия настоящего Дополнительного соглашения.

Подписи Сторон

От имени МЭС:	От имени Абонента:
ПАО «МОСЭНЕРГОСБЫТ» Отделение «Центр-1»	Управляющая компания "РВМ Капитал"
Начальник отделения	**Управляющий директор**
(должность) Саранин Н. А.	(должность) **Блинов Ф. Л.**
(Ф.И.О.) (подпись)	(Ф.И.О.) (подпись)
м.п. *(при наличии печати)*	м.п. *(при наличии печати)*
«04» апреля 2018 г.	«04» апреля 2018 г.
Дата подписания от имени МЭС	Дата подписания от имени Абонента

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
31 лист

Управляющий директор
ЗАО УК «РВМ Капитал»
Ф.Л. Блинов

Согласие специализированного депозитария получено
04.04.2018
Ответственный сотрудник ДВУО

ОКВЭД	65.23.1
ОКПО	79414414
ОКТМО	45375000000
ОКОГУ	4210014
ИНН	7722563196
КПП	770901001
БИК	044525187
ОКОПФ	12267
Код банка	
ОКФС	16
Кор. счет банка Потребителя в ЦБ РФ	30101810700000000187
Р/счет Потребителя	40701810200160000992

ДОГОВОР ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ

№ 01.085204 ТЭ

Москва «25» августа г.

Публичное акционерное общество «Московская объединенная энергетическая компания», именуемое в дальнейшем Теплоснабжающая организация, в лице Заместителя начальника отделения сбыта № 1 (Центр) по работе с потребителями Филиала № 11 «Горэнергосбыт» ПАО «МОЭК» Филипповой Ольги Владимировны, действующего на основании доверенности № 11-57/15 от 01.08.2015, с одной стороны, и Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит», именуемое в дальнейшем Потребитель, в лице Генерального директора Орлова Сергея Владимировича, действующего на основании устава, с другой стороны, именуемые вместе Стороны, заключили настоящий Договор теплоснабжения (далее – Договор) о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Теплоснабжающая организация обязуется поставить Потребителю тепловую энергию и теплоноситель, а Потребитель обязан принять и оплатить тепловую энергию и теплоноситель, соблюдая режим потребления тепловой энергии.

1.2. Местом исполнения обязательств Теплоснабжающей организации признается точка поставки, которая располагается на границе балансовой принадлежности

теплопотребляющей установки или тепловой сети Потребителя и тепловой сети Теплоснабжающей организации или теплосетевой организации либо в точке подключения к бесхозяйной сети.

1.2.1. Адреса точек поставки тепловой энергии и теплоносителя указаны в приложении 1 к Договору.

1.3. Теплоснабжающая организация обязуется обеспечить надежность теплоснабжения в соответствии с требованиями технических регламентов, иными обязательными требованиями по обеспечению надежности теплоснабжения.

1.4. Дата начала поставки тепловой энергии и теплоносителя «01» 04 2016 г.

2. КАЧЕСТВО ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ И ТЕПЛОНОСИТЕЛЯ

2.1. Требования к качеству тепловой энергии (теплоносителя) согласованы Сторонами в приложении 10 к настоящему Договору.

2.2. Теплоснабжающая организация обязуется поставить тепловую энергию и теплоноситель в соответствии с Температурным и гидравлическим графиком (приложение 6 к Договору).

3. КОЛИЧЕСТВО И ПОРЯДОК УЧЕТА ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ И ТЕПЛОНОСИТЕЛЯ

3.1. Объем тепловой энергии и теплоносителя, подлежащий поставке в календарном году (договорный объем), устанавливается по каждой точке поставки с разбивкой по месяцам согласно приложению 2 к Договору.

3.1.1. Изменение договорного объема поставляемых тепловой энергии и теплоносителя производится по соглашению Сторон и оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.1.2. Потребитель обязуется ежегодно, до 1 марта года, предшествующего году поставки, предетавлять Теплоснабжающей организации заявку о договорных величинах потребления тепловой энергии на следующий год с разбивкой по месяцам.

3.2. Суммарная величина расчетных тепловых нагрузок Потребителя по видам теплопотребления и объем теплоносителя при однократном наполнении систем теплоснабжения Потребителя после подготовки к отопительному периоду по каждой точке поставки приведены в приложении 3 к Договору.

3.2.1. Расчетные тепловые нагрузки Потребителя тепловой энергии и теплоносителя по группам потребления по каждой точке поставки приведены в приложении 3.1 к Договору.

3.2.2. Изменение (пересмотр) расчетных тепловых нагрузок Потребителя производится в порядке, установленном Правилами установления и изменения (пересмотра) тепловых нагрузок, утв. приказом Минрегиона от 28.12.2009 № 610, и оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.3. Количество поставленных тепловой энергии и теплоносителя определяется в точке поставки на основании показаний введенного в эксплуатацию в установленном порядке прибора учета (узла учета), сведения о котором приведены в приложении 5 к Договору, а в случаях, предусмотренных настоящим Договором – расчетным способом, согласованным Сторонами в настоящем Договоре.

3.3.1. В случае если прибор учета (узел учета) (тепловой энергии и теплоносителя установлен не в точке поставки, количество определенной на основании показаний прибора учета (узла учета) тепловой энергии увеличивается на величину нормативных потерь тепловой энергии на участке тепловой сети от точки поставки до точки учета (место установки прибора учета).

Ежемесячная величина потерь тепловой энергии определяется как 1/7 часть годовых потерь тепловой энергии, согласованных сторонами в п. 2 приложения 3 к Договору.

3.4. Теплоснабжающая организация осуществляет определение объема тепловой энергии и теплоносителя, расходуемых потребителем для целей отопления и вентиляции, расчетным способом в следующих случаях:

3.4.1. В случае отсутствия прибора учета (узла учета) тепловой энергии и теплоносителя в точке поставки, выхода его из строя на срок более 15 суток в расчетном периоде, а также в случае утраты ранее введенного в эксплуатацию прибора учета (узла учета) или истечения срока его эксплуатации, определение количества поставленных тепловой энергии и теплоносителя производится исходя из расчетного объема, определяемого в соответствии с Правилами коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя, утв. постановлением Правительства РФ от 18.11.2013 № 1034, на основании тепловых нагрузок, согласованных Сторонами в приложении 3.1 к Договору.

3.4.2. В случае не представления Потребителем сведений о количестве потребленных тепловой энергии и теплоносителя по форме приложений 7, 8 к Договору в сроки, установленные в пп. 2 п. 3.9. настоящего Договора, а равно неработоспособности прибора учета (узла учета) в течение не более чем 15 суток определение количества поставленных тепловой энергии и теплоносителя производится Теплоснабжающей организацией расчетным методом исходя из среднесуточного количества тепловой энергии, теплоносителя, определенного по приборам учета (узлам учета) за время штатной работы в отчетном периоде, приведенного к расчетной температуре наружного воздуха.

3.5. Теплоснабжающая организация осуществляет определение объема тепловой энергии и теплоносителя, расходуемых потребителем для целей горячего водоснабжения, расчетным методом в следующих случаях:

3.5.1. Количество тепловой энергии, теплоносителя, расходуемых потребителем на горячее водоснабжение, при наличии отдельного учета и временной неисправности прибора учета (узла учета) тепловой энергии и теплоносителя (до 30 дней) рассчитывается по фактическому расходу, определенному по приборам учета за предыдущий период.

3.5.2. В случае отсутствия отдельного учета или нерабочего состояния прибора учета (узла учета) тепловой энергии и теплоносителя более 30 дней количество тепловой энергии, теплоносителя, расходуемых на горячее водоснабжение, принимается равным значениям, установленным в приложении 3.1 к Договору (величина тепловой нагрузки на горячее водоснабжение).

3.6. При наличии автоматизированной системы коммерческого учета учет потребленной тепловой энергии и теплоносителя производится по данным автоматизированной системы.

3.7. При выполнении мероприятий по подготовке к отопительному периоду Теплоснабжающая организация производит расчет объема теплоносителя на однократное наполнение системы теплоснабжения Потребителя исходя из объема системы теплоснабжения Потребителя, указанного в приложении 3 к Договору.

3.8. Количество теплоносителя (тепловой энергии), потерянного в связи с утечкой, рассчитывается в порядке, установленном Правилами коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя, утв. постановлением Правительства РФ от 18.11.2013 № 1034, и Методикой осуществления коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя, утв. приказом Минстроя России от 17.03.2014 № 99/пр, в зависимости от схемы присоединения к системе теплоснабжения.

3.9. Потребитель обязуется:

1) принимать и оплачивать тепловую энергию и теплоноситель, потребленные в расчетном периоде, в установленном настоящим Договором порядке и сроки;

2) ежемесячно по состоянию на 00:00 часов первого числа месяца, следующего за расчетным, производить снятие показаний приборов учета (узлов учета), установленных в точках поставки (в случаях, когда прибор учета (узел учета) установлен не в точке поставки – в точке учета), и предоставлять их Теплоснабжающей организации не позднее второго числа месяца, следующего за расчетным, по форме приложений 7, 8 к Договору.

В случае если прибор учета (узел учета), установленный в точке поставки (точке учета), принадлежит третьему лицу, Потребитель обеспечивает снятие показаний данного прибора учета (узла учета) совместно с уполномоченным представителем собственника или иного законного владельца прибора учета (узла учета) и представляет указанные показания в Теплоснабжающую организацию в срок не позднее второго числа месяца, следующего за расчетным. Показания представляются по форме приложения 8 к Договору;

3) обеспечить учет поставленной (полученной) тепловой энергии, теплоносителя в соответствии с порядком, установленным разделом 3 настоящего Договора;

4) производить установку, поверку и (или) замену прибора учета (узла учета) в точке поставки, в соответствии с техническими условиями, выданными Теплоснабжающей организацией, и на основании согласованного с ней проекта, обеспечивать эксплуатацию и исправное состояние указанного прибора учета (узла учета);

5) предъявлять приборы учета (узлы учета), установленные в точке поставки, Теплоснабжающей организации для их допуска в эксплуатацию и опломбирования, оформления и подписания Сторонами настоящего Договора акта допуска приборов учета (узлов учета) тепловой энергии и теплоносителя в эксплуатацию в целях ведения коммерческого учета по приборам учета;

6) обеспечить сохранность установленных приборов учета (узлов учета), пломб и знаков поверки на средствах измерений и устройствах, входящих в состав прибора учета (узла учета), находящихся в границах балансовой принадлежности тепловых сетей и (или) эксплуатационной ответственности Потребителя.

Нарушение сохранности приборов учета (узлов учета), пломб (в том числе их отсутствие) и не восстановление работоспособности приборов учета (узлов учета) в установленный срок, влечет за собой применение расчетного метода при определении количества полученных за определенный период тепловой энергии и теплоносителя в порядке, предусмотренном настоящим Договором;

7) уведомлять письменно Теплоснабжающую организацию об изменении состава действующего прибора учета (узла учета) (в том числе о выходе из строя, ликвидации, замене прибора учета (узла учета)), изменении режима теплопотребления в течение 3 рабочих дней с момента наступления соответствующего факта;

8) при выявлении каких-либо нарушений в функционировании прибора учета (узла учета) в течение суток известить об этом обслуживающую организацию и Теплоснабжающую организацию и составить акт, подписанный представителями Потребителя и обслуживающей организации, в тот же день передать этот акт в Теплоснабжающую организацию вместе со справкой о количестве потребленной тепловой энергии и теплоносителя (приложение 7) и Отчетной ведомостью за потребленную тепловую энергию и теплоноситель (приложение 8) за соответствующий отчетный период в сроки, определенные настоящим Договором. При несвоевременном сообщении Потребителем о нарушении функционирования прибора учета (узла учета) расчет количества тепловой энергии, теплоносителя за отчетный период производится расчетным способом, предусмотренным настоящим Договором;

9) обеспечить беспрепятственный доступ (при предварительном уведомлении Потребителя) представителям Теплоснабжающей организации к тепловым энергоустановкам, приборам учета (узлам учета), находящимся в границах балансовой принадлежности тепловых сетей и(или) эксплуатационной ответственности Потребителя, для осмотра и проведения эксплуатационных работ, а также для проверки представляемых Потребителем сведений в случаях и порядке, которые предусмотрены настоящим разделом Договора;

10) предоставить Теплоснабжающей организации возможность подключения прибора учета (узла учета), к автоматизированной системе коммерческого учета (далее – автоматизированная система);

11) незамедлительно, в день обнаружения, сообщать в диспетчерский пункт Теплоснабжающей организации об обнаружении утечек (ликвидации аварии), об авариях, а также пожарах и иных нарушениях, возникающих при эксплуатации систем теплопотребления, прибора учета (узла учета) и автоматики;

12) при отключении (включении) систем теплопотребления (в том числе, но не ограничиваясь, в связи с проведением аварийных работ на системах или наружных тепловых сетях Потребителя) в тот же день составить акт с представителем Теплоснабжающей организации о времени и причинах отключения (включения) систем теплопотребления.

3.10 Теплоснабжающая организация обязуется осуществлять действия по вводу в эксплуатацию прибора учета (узла учета), установленного у Потребителя, в соответствии с Правилами коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя, утв. постановлением Правительства РФ от 18.11.2013 № 1034.

3.11. Теплоснабжающая организация имеет право:

1) беспрепятственного доступа (с предварительным уведомлением Потребителя) к приборам учета (узлам учета), находящимся в границах балансовой принадлежности тепловых сетей и(или) эксплуатационной ответственности Потребителя, для осмотра и проведения эксплуатационных работ, а также для проверки представляемых Потребителем сведений в целях проведения проверок условий их эксплуатации и сохранности контрольных пломб приборов учета (узлов учета), а также в целях контроля достоверности показаний приборов учета (узлов учета), представленных Потребителем, в том числе в случае наличия оснований предполагать недостоверность показаний приборов учета (узлов учета), допущенных к коммерческому учету;

2) производить, предварительно уведомив Потребителя, проверку представляемых Потребителем сведений, указанных в приложениях 7, 8 к Договору, и состояния приборов учета (узлов учета), по результатам которой составляется Акт проверки, который подписывается Сторонами настоящего Договора. В случае отказа представителя Потребителя от подписания Акта проверки, представитель Теплоснабжающей организации на месте подписи представителя Потребителя производит запись: «От подписи отказался» и ставит свою подпись. В этом случае данные, указанные в Акте проверки, считаются достоверными, расчет поставленной тепловой энергии осуществляется на основании п. 3.4, 3.5 Договора;

3) в случае обнаружения несоответствия сведений, представленных Потребителем, фактическим сведениям, выявленным в ходе проведения проверки, Теплоснабжающая организация производит корректировку начислений в соответствии с установленными фактическими сведениями на основании Акта проверки в следующем расчетном периоде.

4. ТАРИФЫ И ПОРЯДОК РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ И ТЕПЛОНОСИТЕЛЯ

4.1. Тарифы на тепловую энергию и теплоноситель устанавливаются органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов, Изменение тарифов (стоимости) в период действия настоящего Договора не требует его переоформления.

Величина тарифов на тепловую энергию и тарифов на теплоноситель доводится до Потребителя через уведомление и указывается в платежных документах.

4.2. Стоимость тепловой энергии за расчетный период определяется как произведение количества (объема) тепловой энергии, определенного в соответствии с разделом 3 настоящего Договора за расчетный месяц, и соответствующего тарифа на тепловую энергию.

4.3. Стоимость теплоносителя за расчетный период определяется как произведение количества (объема) теплоносителя, определенного в соответствии с разделом 3 настоящего Договора за расчетный месяц, и соответствующего тарифа на теплоноситель.

4.3.1. При выполнении мероприятий по подготовке к отопительному периоду Потребитель оплачивает стоимость теплоносителя на однократное наполнение систем теплопотребления Потребителя, а также содержащуюся в нем тепловую энергию исходя из объема системы теплоснабжения Потребителя, указанного в приложении 3 к Договору и тарифа на теплоноситель.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Расчетный период (далее также – «расчетный месяц») устанавливается равным календарному месяцу, начало которого определяется с 00:00 часов 1-го дня календарного месяца, а окончание - в 24:00 часа последнего дня этого месяца. Первым расчетным периодом по Договору является период, начало которого определяется с 00:00 часов даты вступления в силу настоящего Договора, а окончание - в 24:00 часа последнего дня месяца, в котором вступил в силу Договор.

5.2. По окончании расчетного месяца Теплоснабжающая организация передает Потребителю:

1) акт приемки-передачи тепловой энергии и теплоносителя в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон;

2) счет-фактуру.

Потребитель в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения акта, указанного в пп. 1) п. 5.2 Договора, возвращает Теплоснабжающей организации подписанный и скрепленный печатью акт приемки-передачи тепловой энергии и теплоносителя (1 экземпляр).

5.3. При неполучении от Потребителя подписанного акта приемки-передачи тепловой энергии и теплоносителя либо обоснованных письменных замечаний по количеству и/или качеству поставленных тепловой энергии и теплоносителя в срок, предусмотренный пунктом 5.2 Договора, количество тепловой энергии и теплоносителя, указанное в акте приемки-передачи, считается принятым Потребителем и подтвержденным им без замечаний.

5.4. Теплоснабжающая организация в срок до 10-го числа месяца, следующего за расчетным, оформляет Потребителю счет на сумму потребленных в расчетном периоде тепловой энергии, теплоносителя.

Потребитель до 12-го числа месяца, следующего за расчетным, направляет в Теплоснабжающую организацию по адресу Отделение сбыта № 1 (Центр), г. Москва, ул. Складочная, д. 1А, стр. 1 предетавителя с надлежащим образом оформленной доверенностью, предусматривающей право получения первичных учетных документов.

5.5. Потребитель производит оплату потребленных тепловой энергии и теплоносителя в следующие сроки:

- до 18-го числа расчетного месяца – в размере 35 % стоимости договорного объема потребления тепловой энергии и теплоносителя за расчетный (текущий) месяц;
- до 25-го числа расчетного месяца – в размере 50 % стоимости договорного объема потребления тепловой энергии и теплоносителя за расчетный (текущий) месяц);
- до 20-го числа месяца, следующего за расчетным, - сумму окончательного платежа за расчетный период, равную разнице между стоимостью фактически потребленной Потребителем тепловой энергии и теплоносителя, и фактически произведенной оплатой за расчетный период.

Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Теплоснабжающей организации.

5.6. Порядок распределения денежных средств, поступающих на расчетный счет Теплоснабжающей организации по Договору, урегулирован в приложении 11 к Договору.

5.7. Неполучение Потребителем платежных документов, необходимых для оплаты потребленных тепловой энергии и теплоносителя, не освобождает Потребителя от надлежащего исполнения им обязательств по своевременной и полной оплате фактически потребленных тепловой энергии и теплоносителя за расчетный месяц в установленные настоящим Договором сроки.

5.8. В случае неполучения документов для оплаты в срок до 20-го числа месяца, следующего за расчетным, Потребитель уведомляет Теплоснабжающую организацию о необходимости выдачи дубликатов платежных документов.

5.9. Стороны проводят сверку расчетов с оформлением двустороннего акта сверки не реже одного раза в квартал. Сторона, которой направлен акт сверки, обязана подписать его и возвратить другой Стороне либо представить замечания в срок не более 10 (десяти) рабочих дней.

6. ОГРАНИЧЕНИЕ ПОДАЧИ ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ И ТЕПЛОНОСИТЕЛЯ

Порядок ограничения подачи тепловой энергии и теплоносителя урегулирован в приложении 12 к Договору.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. В случае нарушения порядка ограничения подачи тепловой энергии Теплоснабжающая организация обязана возместить Потребителю возникшие в результате данного нарушения убытки в размере реального ущерба при наличии вины Теплоснабжающей организации.

7.3. Теплоснабжающая организация не несет ответственности за недоотпуск тепловой энергии и теплоносителя, произошедшие по вине Потребителя или вызванные обстоятельствами непреодолимой силы, или ненадлежащим исполнением Потребителем своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, или в случаях, предусмотренных действующим законодательством, а также установленных в разделе 6 Договора.

7.4. Теплоснабжающая организация не несет ответственности за нарушение режимов теплоснабжения, вызванных авариями на тепловых сетях и оборудовании, принадлежащих Потребителю или третьим лицам, или в результате ненадлежащего исполнения Потребителем своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

7.5. Потребитель несет ответственность за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение обязательств по оплате, нарушение сроков и (или) порядка оплаты поставленной тепловой энергии и теплоносителя, установленных в настоящем Договоре, в виде пени в размере, определенном Федеральным законом от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении».

7.6. Потребитель несет ответственность за сохранность оборудования, технических средств, систем контроля и управления теплопотреблением, прибора учета (узла учета) тепловой энергии, теплоносителя, находящихся в помещениях и/или на территории Потребителя, независимо от их балансовой принадлежности, а также за умышленный вывод из строя прибора учета (узла учета) или иное воздействие на прибор учета (узел учета) с целью искажения его показаний.

7.7. Потребитель несет ответственность за несвоевременное, ненадлежащее уведомление и (или) не уведомление Теплоснабжающей организации о наличии обстоятельств, указанных п.п. 7, 8, 11, 12 п. 3.9 и п. 9.5. настоящего Договора, риски наступления вследствие этого неблагоприятных последствий и обязан возместить Теплоснабжающей организации понесенные ею фактические расходы.

7.8. Потребитель несет ответственность за недостоверность представленных данных, указанных в приложениях к настоящему Договору, на основании которых Теплоснабжающая организация производит расчет стоимости тепловой энергии, теплоносителя и выставление платежных документов.

7.9. При соблюдении Теплоснабжающей организацией режимов теплоснабжения и параметров качества Потребитель несет ответственность за необеспечение параметров и

режимов для систем теплоснабжения в точке поставки:

- для системы отопления среднесуточная температура обратной сетевой воды (теплоносителя) не должна превышать заданную температурным графиком температуру более чем на 5%;
- давление воды в обратном трубопроводе систем отопления должно быть не менее чем на 0,05 МПа выше статического (для системы), но не выше допустимого (для трубопроводов, отопительных приборов, арматуры и иного оборудования).

7.10 Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством за несоблюдение требований к параметрам качества теплоснабжения, нарушение режима потребления тепловой энергии и (или) теплоносителя, в том числе ответственность за нарушение условий о количестве, качестве и значениях термодинамических параметров возвращаемого теплоносителя.

7.11. Перечень должностных лиц, имеющих право ведения переговоров по качеству и количеству поставляемых тепловой энергии и теплоносителя, а также по вопросам взаимных обязательств, приведен в приложении 4 к Договору.

7.12. Стороны пришли к соглашению, что по обязательствам Сторон по Договору ни одна из них не имеет права на получение с другой Стороны предусмотренных ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ процентов.

8. ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ

8.1. Стороны примут меры и, по возможности, будут решать все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, путем переговоров.

8.2. Стороны устанавливают обязательный досудебный порядок урегулирования споров и разногласий по настоящему Договору или в связи с ним. В случае если Сторона, получившая письменную претензию другой Стороны, по истечении 10 (десяти) календарных дней не направит другой Стороне ответ, последняя вправе передать спор на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы.

9. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами, распространяет свое действие на правоотношения Сторон, возникшие с 01.08.2016г. и действует по 31.12.2016г.

9.2. Договор считается ежегодно пролонгированным на тех же условиях на следующий календарный год, если за 30 календарных дней до окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не заявит другой Стороне о его прекращении или изменении, или заключении Договора на иных условиях.

9.3. Настоящий Договор прекращает свое действие в следующих случаях:

- в связи с истечением срока, на который он заключен, или его расторжением - со дня, следующего за днем подписания соглашения о прекращении или расторжении настоящего Договора;
- в связи с ликвидацией одной из Сторон Договора при отсутствии правопреемника;
- в связи с невозможностью исполнения обязательств по Договору в результате прекращения у Потребителя права распоряжения (равно пользования и (или) владения) оборудованием (имуществом), участвующем в передаче, распределении и (или) потреблении тепловой энергии и теплоносителя в рамках настоящего Договора. В указанном случае настоящий Договор прекращает действие в момент фактического прекращения подачи тепловой энергии, теплоносителя и составления двухстороннего акта.

9.4. При условии отсутствия задолженности перед Теплоснабжающей организацией за поставленные тепловую энергию и теплоноситель Потребитель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке с последующим

возмещением фактически понесенных в связи с этим затрат Теплоснабжающей организации.

9.5. Сторона по настоящему Договору письменно уведомляет другую Сторону о начале процедуры реорганизации, ликвидации, об изменении наименования, организационно-правовой формы, смене единоличного исполнительного органа, открытии процедуры несостоятельности (банкротства), об изменении реквизитов, в том числе: адреса местонахождения и (или) почтового адреса, контактных телефонов, банковских реквизитов, и других изменений, влияющих или могущих повлиять на исполнение настоящего Договора, в течение 5 рабочих дней с момента наступления соответствующего обстоятельства или соответствующего изменения.

9.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Теплоснабжающей организации, один – для Потребителя.

9.7. Изменение, дополнение, прекращение и расторжение настоящего Договора возможны по соглашению Сторон. Все дополнения и изменения условий настоящего Договора совершаются в письменной форме путем подписания уполномоченными представителями Сторон и скрепления печатями дополнительных соглашений, составляющих неотъемлемую часть Договора.

9.8. Изменение, расторжение или прекращение настоящего Договора не освобождает его Стороны от исполнения неисполненных обязательств и осуществления расчетов за потребленные тепловую энергию и теплоноситель.

9.9. Все приложения к настоящему Договору составляют его неотъемлемую часть.

9.10. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются положениями действующего законодательства Российской Федерации.

10. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Теплоснабжающая организация: **ПАО «МОЭК»** 119048, г. Москва, Ефремова ул., д. 10
Филиала № 11 «Горэнергосбыт» ПАО «МОЭК» фактический адрес: 127018, г. Москва, Складочная ул., д. 1А, стр. 1

Расчетный счет №40702810238050015979
в ПАО СБЕРБАНК
Кор. Счет 30101810400000000225
ИНН 7720518494
БИК 044525225
ОКОНХ

ОКПО 75562448
ОКВЭД 40.30.1
ОКОГУ 49014
ОКТМО 45383000
ОКФС 13
ОКОПФ 47
КПП 771503001

Телефон: 8 (495) 539-59-01 Факс: 8 (495) 539-59-01 E-mail: oc-1@oaomoek.ru
Адрес для переписки: 127018,г. Москва, ул. Складочная, д. 1А, стр. 1
Реквизиты для счета-фактуры
Грузоотправитель и его адрес: Филиала № 11 «Горэнергосбыт» ПАО «МОЭК», 127018, г. Москва, Складочная ул., д. 1А, стр. 1
ИНН/КПП продавца: 7720518494/771503001
ОКТМО: 45383000

Потребитель:
Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит" юридический адрес: 105064, г. Москва, Земляной Вал ул, д. 9
фактический адрес: г. Москва, Малая Дмитровка, д. 10
Расчетный счет № 40701810200160000992
в БАНК ВТБ (ПАО)
Кор. счёт 30101810700000000187
ИНН 7722563196

ОКПО 79414414
ОКВЭД 65.23.1
ОКОГУ 4210014
ОКТМО 45375000000

БИК 044525187 ОКФС 16
ОКОНХ ОКОПФ 12267
ОКАТО 45286555000 КПП 770901001
Телефон: _____ Факс: _____ E-mail: _____
Адрес для переписки: _____
Реквизиты для счета-фактуры
Грузополучатель и его адрес _____
Покупатель и его адрес _____
ИНН/КПП покупателя _____
ОКТМО _____

11. ПРИЛОЖЕНИЯ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ ДОГОВОРА

1. Приложение 1 – Реестр точек поставки.
2. Приложение 2 – Договорный объем теплопотребления.
3. Приложение 3 – Суммарные расчетные тепловые нагрузки Потребителя по видам теплопотребления и другие технические характеристики подаваемой тепловой энергии.
4. Приложение 3.1. – Расчетные тепловые нагрузки Потребителя.
5. Приложение 4 - Перечень ответственных исполнителей Сторон.
6. Приложение 5 – Сведения о приборах учета (узлах учета).
7. Приложение 6 – Температурный и гидравлический график.
8. Приложение 7 – Справка о количестве тепловой энергии *(форма)*.
9. Приложение 8 – Отчетная ведомость за потребленную тепловую энергию и теплоноситель *(форма)*.
10. Приложение 9 - Акт разграничения балансовой принадлежности тепловых сетей и эксплуатационной ответственности Сторон.
11. Приложение 10 - Требования к качеству тепловой энергии (теплоносителя).
12. Приложение 11 – Порядок распределения денежных средств, поступающих в счет оплаты поставленной тепловой энергии.
13. Приложение 12 – Порядок ограничения подачи тепловой энергии, теплоносителя.

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Теплоснабжающая организация	**Потребитель**
_____ / Фирцулова О.В. /	_____ / Орлов С.В. /
подпись фамилия	подпись фамилия
м.п.	м.п.

Приложение 1
к Договору теплоснабжения
от "15" августа 20 16 г.
№ 01.085204 ТЭ

Реестр точек поставки

п/п	Адрес точки поставки (строения, адрес ЦТП, ИТП, ТП, камеры)	Адрес объекта теплоснабжения (строения Потребителя)	№ ЦТП, ИТП, ТП, камеры (присоединение)
1	выходные фланцы задвижек в камере к. 2823 (коллектор Чеховский ПК 10)	ул. Малая Дмитровка, д. 10	20-01-0128/025

Теплоснабжающая организация

_____ / Филимонова О.В. /
подпись фамилия

Потребитель

_____ / Орлов С.В. /
подпись фамилия

Приложение 2
к Договору теплоснабжения
от "[illegible]" [illegible] 20[illegible] г.
№ 01.085204 ТЭ

Наименование Потребителя: Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"

ЦТП (ИТП) № 20-01-0128/025 (закрытая система теплоснабжения)

Договорный объем теплопотребления

№ п/п	Месяц	Величина теплопотребления, Гкал	Объем теплоносителя, м³
1	Январь	277.978	65.948
2	Февраль	246.367	59.566
3	Март	228.210	65.948
4	**Итого I квартал**	**752.555**	**191.462**
5	Апрель	163.861	63.821
6	Май	63.490	0.000
7	Июнь	61.442	0.000
8	**Итого II квартал**	**288.793**	**63.821**
9	Июль	43.010	0.000
10	Август	63.490	0.000
11	Сентябрь	62.506	53.185
12	**Итого III квартал**	**169.006**	**53.185**
13	Октябрь	178.376	65.948
14	Ноябрь	219.429	63.821
15	Декабрь	261.163	65.948
16	**Итого IV квартал**	**658.968**	**195.717**
17	**Итого за год**	**1 869.322**	**504.185**

Теплоснабжающая организация
подпись / Филиппова О.В. / фамилия

Потребитель
подпись / Орлов С.В. / фамилия

Приложение 3
к Договору теплоснабжения
от "31" августа 20 16 г.
№ 01.085204 ТЭ

Наименование Потребителя: Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"

ЦТП (ИТП) № 20-01-0128/025 (закрытая система теплоснабжения)

Суммарные расчетные тепловые нагрузки Потребителя по видам теплопотребления и другие технические характеристики подаваемой тепловой энергии

1. Суммарная договорная нагрузка	0,573300 Гкал/час
1.1.максимум на вентиляцию	0,253000 Гкал/час при -28,0 град.С
1.2.максимум на отопление	0,216000 Гкал/час при -28,0 град.С
1.3.среднечасовая на горячее водоснабжение	0,104300 Гкал/час
2. Потери тепловой энергии через изоляцию в сетях Потребителя от границы раздела до места установки прибора учета	10,541 Гкал/год;
в том числе:	
- на тепловых вводах ЦТП (ИТП)	10,541 Гкал/год;
- в распределительных сетях Потребителя	0,000 Гкал/год;
- от стены здания/строения до места установки прибора учёта в здании/строении	0,000 Гкал/год;
3. Потери тепловой энергии, связанные с потерями теплоносителя	18,602 Гкал/год;
4. Объем системы теплоснабжения Потребителя	35,456 куб.м./год;
5. Объем теплоносителя на наполнение системы теплоснабжения Потребителя при однократном наполнении системы	53,185 куб.м./год; 1,064 Гкал/год;
6. Нормативные потери теплоносителя	0,088640 куб.м./час;
6. Тариф на теплоноситель	28,65 руб./куб.м.

Теплоснабжающая организация

подпись / Филиппова О.В. /
фамилия

Потребитель

подпись / Орлов С.В. /
фамилия

Приложение 3.1
к Договору теплоснабжения
от "__" _____ 20__ г.
№ 01.085204/13

Наименование Потребителя: Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"

ЦТП (ИТП) № 20-01-0128/025

Расчетные тепловые нагрузки Потребителя

№ п/п	Адрес здания	Наименование Потребителя (пользователя)	Группа потребления	Годовое потребление, Гкал/год	В том числе по видам теплопотребления						Потери за год, Гкал/год	Количество часов работы системы в сутки	Количество дней работы системы в неделю
					Отопление, Гкал/час	ГВС, Гкал/час	Технологические нужды, Гкал/час	Вентиляция, Гкал/час	Кондиционирование, Гкал/час	Сумма, Гкал/час			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	ул. Малая Дмитровка, д. 10	ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"	25	1839.115	0.216000	0.104300	0.000000	0.253000	0.000000	0.000000	0.000	24ч	7д
2	ул. Малая Дмитровка, д. 10	ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"	25	0.000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	10.541	24ч	7д
3	**Итого по ГП**			**1839.115**	**0.216000**	**0.104300**	**0.000000**	**0.253000**	**0.000000**	**0.000000**	**10.541**		
4	**Итого по ЦТП**			**1839.115**	**0.216000**	**0.104300**	**0.000000**	**0.253000**	**0.000000**	**0.000000**	**10.541**		

Теплоснабжающая организация

_____ / Филиппова О.В. /
подпись фамилия

Потребитель

_____ / Орлов С.В. /
подпись фамилия

Приложение 4
к Договору теплоснабжения
от "[illegible]" августа 2014 г.
№ 01.085204 ТЭ

Перечень ответственных исполнителей Сторон

Теплоснабжающая организация:

1. Вопросы качества тепловой энергии, отключений на профилактический ремонт, оперативных отключений, переключений:

Директор предприятия № 1 - Маньшин Юрий Владимирович, телефон 8 (495) 795-50-56;
диспетчер района - телефон 8 (499) 235-99-95;
Главный инженер - Беспелюхин Юрий Викторович, телефон 8 (499) 240-83-91.
исполнитель_____

2. Вопросы порядка выставления платежей, сверки расчетов:

Начальник отделения сбыта - Гордеев Андрей Сергеевич, телефон 8-495-539-59-01 доб. 43-93
Расчетный отдел Скворцова Наталья Александровна , телефон 8-495-657-98-30 доб. 68-32.
Бухгалтерия Арчакова Марина Витальевна, телефон 8-495-539-59-01 доб. 67-66.
Телефон горячей линии 8-495-539-59-01

Потребитель:

главный инженер – Шмурнов Е.А., телефон 8-495-660-70-30 ;
главный энергетик -Шмурнов Е.А., телефон 8-495-660-70-30 ;
бухгалтер – Нейбергер И. Г., телефон 8-495-660-70-30
лицо, ответственное за снятие и передачу показаний приборов учета –
Шмурнов Е.А., телефон 8-495-660-70-30

Теплоснабжающая организация

_____ / Филиппова О.В. /
подпись фамилия

Потребитель

_____ / Орлов С.В. /
подпись фамилия



Приложение 5
к Договору теплоснабжения
от "__" _____ 20__ г.
№ 01.085204 ТЭ

Наименование Потребителя: Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"

СВЕДЕНИЯ
о приборах учета (узлах учета)

№ п/п	№ ЦТП (ИТП)	Адрес строения Потребителя	Место расположения прибора учета (узла учета)	Показания приборов учета (узлов учета) на начало подачи тепловой энергии	Дата очередной поверки	Дата поверки	Марка и заводской номер прибора учета	Наименование прибора учета, тип прибора
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	20-01-0128/025	ул. Малая Дмитровка, д. 10	—	—	—	—	—	—

Теплоснабжающая организация
подпись / Филиппова О.В. / фамилия
М.П.

Потребитель
подпись / Орлов С.В. / фамилия
М.П.

Приложение №6 к Договору № 01.08520917 от "15" августа 2016 г.

Температурный и гидравлический графики **ЗОНА №2**

Давление на границе раздела: Отопительный период: Р1=5-7 кгс/см2; Р2=1-2,5 кгс/см2;
В летний период: ΔР=10÷12м.в.ст.

Отоп. независимое, 95-70 Qот= 0,2160 Гкал/час
Qгвс= 0,1043 Гкал/час
Вент. независимая, 150-70 Qвент -28= 0,2530 Гкал/час

Среднесуточная температура наружного воздуха	Температура воды в подающем трубопроводе ОАО "МОЭК" на границе балансовой ответственности к. 2823	Температура воды в отопительную систему при расчетной температуре	Температура воды из отопительной системы и вентиляции на Т=-28	Температура обратной воды после отопительного и вентеляц. подогреват-й	Температура воды на входе в 1-ю ступени ГВС	Температура обратной сетевой воды после подогревателя 1-й ступени при Qгвс ср
Тн.в.	Т1	95-70С Т3	Т4	Т'4	Т4смеш.	Т2
8	70,0	42	36	38	38,00	31,59
6	70,0	45	38	40	40,00	33,20
4	70,0	48	40	42	42,00	34,81
3	70,0	50	41	44	44,00	36,42
2	71,8	51	42	45	45,00	37,23
0	77,6	54	44	47	47,00	38,84
-1	79,5	56	45	48	48,00	39,64
-2	82,5	58	46	49	49,00	40,45
-3	85,4	59	47	50	50,00	41,25
-4	87,3	61	48	51	51,00	42,06
-5	90,2	62	49	53	53,00	43,67
-6	93,1	64	50	54	54,00	44,48
-7	96,0	65	51	55	55,00	45,28
-8	98,0	67	52	56	56,00	46,09
-9	100,9	69	53	57	57,00	46,89
-10	103,8	70	54	58	58,00	47,70
-11	105,7	72	55	59	59,00	48,51
-12	108,6	73	56	60	60,00	49,31
-13	111,6	75	57	61	61,00	50,12
-14	114,5	76	58	63	63,00	51,73
-15	116,4	78	59	64	64,00	52,53
-16	119,3	79	60	65	65,00	53,34
-17	122,2	81	61	66	66,00	54,15
-18	124,1	83	62	67	67,00	54,95
-19	127,1	84	63	68	68,00	55,76
-20	130,0	86	64	69	69,00	56,56
-21	131,9	87	65	70	70,00	57,37
-22	134,8	89	66	72	72,00	58,98
-23	137,7	90	67	73	73,00	59,79
-24	140,1	92	68	74	74,00	60,59
-25	142,6	93	69	75	75,00	61,40
-26	145,5	95	70	76	76,00	62,20
-27	145,5	95	70	76	76,00	62,20
-28	145,5	95	70	76	76,00	62,20
Лето	70	Температура ХВС на входе в 1-ю ст. ГВС 15°С				28

Примечания: 1. Температура воды в подающем трубопроводе тепловой сети ограничивается срезкой от температуры наружного воздуха Тн.в.=-18°С и ниже.
2. При температуре наружного воздуха ниже -18°С температуру сетевой воды держать по особому указанию.

Теплоснабжающая организация: **Потребитель:**

_____/_____ _____/_____/

Главный инженер м.п.
Филиал №1 ПАО "МОЭК"
_____/Р.Р. Басыров/
Начальник отдела по работе с абонентами
Филиал №1 ПАО "МОЭК"
_____/И.В. Лэхов/
м.п.

ПАО "МОЭК"
Филиал № 1
Предприятие № 1

Расчет - Качалов В.В.
Вер.2.3.5.

ОРМА

Приложение 7
к Договору теплоснабжения
от "__" августа 20__г.
№ 01.085204 ТЭ

именование Потребителя: _____
ТП (ИТП) № _____
рес строения Потребителя _____

Справка о количестве тепловой энергии и теплоносителя за _____20___ г.

№ п/п	Вид нагрузки	Ед. изм.	Показания приборов учета				Расчет недоработки
			На дату начала расчетного периода 01 _____20___		На дату окончания расчетного периода ___ _____20___		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Тепловая энергия для системы отопления:						
	тип прибора						
2	Тепловая энергия для системы вентиляции:						
	тип прибора						
3	Тепловая энергия для системы горячего водоснабжения:						
	тип прибора						

Примечание: 1. Столбцы № 1-7 заполняются Потребителем.
2. Столбец № 8 заполняется Теплоснабжающей организацией.

Принято:
Теплоснабжающая организация:

_____ / _____ /
Подпись, печать

Сдано:

Потребитель:

_____ / _____ /
Подпись, печать

ФОРМА

Приложение 8
к Договору теплоснабжения
от "28" августа 20[illegible] г.
№ 01.085204 ТЭ

Точки поставки (ЦТП, ИТП, ТП) _____ Тип теплосчетчика
Gнаим. = Gнаиб. = Номер теплосчетчика

Отчетная ведомость за потребленную тепловую энергию и теплоноситель
за период с _____ по _____

Дата	Количество тепловой энергии Q, Гкал	Расход теплоносителя, М, куб.м		Разность, dM, куб.м	Температура теплоносителя, t, град		Давление МПа		Время наработки, Т нараб., час
		Подающий трубопровод	Обратный трубопровод		t подающая	t обратная	P подающее	P обратное	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Итого									
Итого									

Разность показаний на трубопроводах Потребителя dM = M1-M2, куб.м; dT = T1-T2, град.

Время работы теплосистемы, Тнараб.+ Tmin+ Tmax+ Tdt +
Тош, Час

Количество потребленного Q= Qт/с+ QGmin+ Qgmax+ Qтош+
Qтв+ Qут тепла, Гкал

Показания интеграторов				Результат за период
Количество тепловой энергии, Гкал				
Расход теплоносителя в подающем трубопроводе, куб.м				
Расход теплоносителя в обратном трубопроводе, куб.м				
Время наработки, Тнараб., час				
Время неработы Тнер.=Tmax+Tmin+Tdt+Тош, час				
Расход на подпиточном трубопроводе				

Примечание: В зависимости от используемого прибора учета, допускается отклонение от формы.

Принято:
Теплоснабжающая организация

_____ / _____ /
подпись фамилия

"____" _____ 20____г.
М.П.

Сдано:
Потребитель

_____ / _____ /
подпись фамилия

"____" _____ 20____г.
М.П.

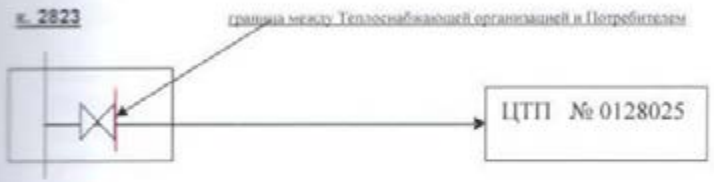
Приложение № 9
к договору
теплоснабжения
от "25" августа 2016
№ 01.085.2011-7

А К Т
разграничения балансовой принадлежности тепловых сетей
и эксплуатационной ответственности сторон

от _____ г.

АО "МОЭК", именуемое в дальнейшем "Теплоснабжающая организация, **Закрытое акционерное** ество **Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит»** П №0128025), именуемое в дальнейшем "Потребитель", составили настоящий акт о том, что границей ансовой принадлежности тепловых сетей и эксплуатационной ответственности сторон между оснабжающей организацией и Потребителем являются (ется) **выходные фланцы задвижек (сварной**) **в камере к. 2823 (коллектор Чеховский ПК10).**

С Х Е М А
присоединения Потребителя
адрес: ул. Малая Дмитровка, дом 10 (ЦТП №0128025)



от ГЭС-1 2*Ду = **600**
Инв. № 20-004335

Характеристика теплового ввода

Наименование характеристики	Показатель	год постройки (перекладки)	Тип прокладки
Длина трассы от границы раздела до наружной стены здания потребителя (наружная стена здания потребителя является наружной стеной ЦТП потребителя) (м)	L=14,50	2003	стальной футляр
Условный диаметр теплового ввода (т/в) от границы раздела до наружной стены здания потребителя (мм)	2Ду=80		
Длина трассы от границы раздела до наружной стены здания потребителя (наружная стена здания потребителя является наружной стеной ЦТП потребителя) (м)	L=11,00	2003	непроходной канал
Условный диаметр теплового ввода (т/в) от границы раздела до наружной стены здания потребителя (мм)	2Ду=80		
Длина трассы от наружной стены ЦТП до головных задвижек потребителя (м)	L=1,00	2003	по подвалу
Условный диаметр т/в от наружной стены ЦТП до головных задвижек потребителя (мм)	2Ду=80		
Длина трассы от головных задвижек ЦТП до теплосчетчика, установленного в ЦТП потребителя (м)	L=3,00	2003	по подвалу
Условный диаметр т/в от головных задвижек ЦТП до теплосчетчика, установленного в ЦТП потребителя (мм)	2Ду=80		

Теплоснабжающая организация:

м.п.
Главный инженер
Филиал №1 ПАО "МОЭК"
/Р.Р. Басыров/
м.п.
Главный инженер
Предприятия №1
Филиал №1 ПАО «МОЭК»
/Р.М.Курамшин/
м.п.

Потребитель:

/_____/
м.п.

Приложение 10
к Договору теплоснабжения
от «15» 08 2016 г.
№ 01.085204 ТЭ

Требования к качеству тепловой энергии и теплоносителя

1. Качество тепловой энергии определяется как термодинамические показатели теплоносителя (температура и давление) с допустимыми отклонениями от нормативных величин, позволяющие обеспечить эксплуатацию систем теплоснабжения в соответствии с их назначением и требованиями действующих нормативно-правовых актов и нормативно-технических документов.

2. Теплоснабжающая организация обязуется поставить тепловую энергию и теплоноситель в соответствии с Температурным и гидравлическим графиком (приложение 6 к Договору).

3. Качество теплоносителя определяется как физико-химические показатели теплоносителя (прозрачность, жесткость и т.п.), обуславливающие степень его пригодности для длительной эксплуатации систем теплопотребления в соответствии с их назначением. Водно-химический режим в точках поставки должен соответствовать требованиям соответствующих нормативно-правовых актов и нормативно-технических документов.

4. Потребитель обязуется:

- обеспечивать надлежащее техническое состояние, надежность и безопасность эксплуатации тепловых сетей и теплопотребляющих установок в соответствии с актом разграничения балансовой принадлежности тепловых сетей и эксплуатационной ответственности сторон;
- осуществлять мероприятия по подготовке и проверке готовности тепловых сетей и теплопотребляющих установок к отопительному периоду;
- не допускать увеличения расхода теплоносителя, связанного с его утечкой;
- поддерживать на границе разграничения балансовой принадлежности тепловых сетей и эксплуатационной ответственности сторон по каждой точке поставки значения показателей качества теплоносителя: жесткость возвращаемого теплоносителя, не превышающую жесткость теплоносителя в подающем трубопроводе, и температуру обратного (возвращаемого) теплоносителя в пределах значений, установленных температурным и гидравлическим графиком (приложение 6 к Договору);
- следить за гидроизоляцией зданий, находящихся в управлении Потребителя, и выполнять за свой счет мероприятия, исключающие попадание воды в подвальные, полуподвальные и другие помещения.

5. Теплоснабжающая организация имеет право беспрепятственного доступа (с предварительным уведомлением Потребителя) к теплопотребляющим установкам Потребителя в целях:

- контроля соблюдения Потребителем установленных режимов теплопотребления, а также режимов теплопотребления в нештатных ситуациях (в любое время);
- проведения замеров по определению качества тепловой энергии и теплоносителя.

6. Потребитель имеет право:

- получать информацию о качестве тепловой энергии и теплоносителя;
- осуществлять проверку качества тепловой энергии и теплоносителя.

Теплоснабжающая организация	**Потребитель**
_____ / Филиппова О.В. /	_____ / Орлов С.В. /
подпись фамилия	подпись фамилия

Приложение 11
к Договору теплоснабжения
от «25» 08 2016 г.
№ 01.085204 ТЭ

Порядок распределения денежных средств, поступающих в счет оплаты поставленной тепловой энергии

1. Средства, поступающие от Потребителя, учитываются Теплоснабжающей организацией в соответствии с информацией о периоде, за который производится платеж, указанной в платежном документе.

Если сумма распределенных в установленном в абз. 1 настоящего пункта порядке денежных средств превышает стоимость потребленных Потребителем в расчетном периоде тепловой энергии и теплоносителя, Теплоснабжающая организация засчитывает ее в счет исполнения обязательства, срок исполнения которого наступил ранее (начиная с самого раннего по дате возникновения), а при отсутствии у Потребителя задолженности – в счет оплаты будущих расчетных периодов. На суммы денежных средств, отнесенных в счет оплаты будущих периодов, проценты по ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ не начисляются.

2. Неполучение Потребителем платежных документов не освобождает Потребителя от надлежащего исполнения им своих обязательств по своевременной и полной оплате в установленные настоящим Договором сроки.

3. При осуществлении оплаты по настоящему Договору Потребитель обязан указывать в платежных документах: основание платежа (номер и дату Договора), период, за который производится платеж, номер и дату счета-фактуры.

В случае отсутствия указания в платежных документах основания платежа (номера, даты Договора), номера и даты счета-фактуры Теплоснабжающая организация уведомляет об этом Потребителя. Платеж считается произведенным по настоящему Договору только после письменного заявления Потребителя об отнесении полученных денежных средств на настоящий Договор.

4. В случае отсутствия указания в платежных документах периода, за который производится платеж, поступившие в текущем расчетном периоде (с первого по последнее число месяца включительно) денежные средства учитываются в счет оплаты за предыдущий расчетный период, ближайший к дате оплаты, или в счет оплаты за период, за который последний раз Теплоснабжающей организацией были оформлены платежные документы Потребителю, если в предыдущем расчетном месяце теплоснабжение не осуществлялось.

Если сумма распределенных в установленном в абз. 1 настоящего пункта порядке денежных средств превышает стоимость потребленных Потребителем в расчетном периоде тепловой энергии и теплоносителя, Теплоснабжающая организация засчитывает ее в счет исполнения обязательства, срок исполнения которого наступил ранее (начиная с самого раннего по дате возникновения), а при отсутствии у Потребителя задолженности – в счет оплаты будущих расчетных периодов. На суммы денежных средств, отнесенных в счет оплаты будущих периодов, проценты по ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ не начисляются.

5. Средства, поступающие через систему Государственного бюджетного учреждения г. Москвы «Многофункциональные центры предоставления государственных услуг города Москвы», учитываются в счет оплаты стоимости тепловой энергии согласно информации о расчетном периоде, за который производится оплата, содержащейся в структурированной выписке банка.

В случае если определенный по правилам абз. 1 настоящего пункта расчетный месяц приходится на период, в течение которого теплоснабжение не осуществлялось, денежные средства засчитываются в счет исполнения обязательства, срок исполнения

которого наступил ранее (начиная с самого раннего по дате возникновения), а при отсутствии у Потребителя задолженности – в счет оплаты будущих расчетных периодов. На суммы денежных средств, отнесенных в счет оплаты будущих периодов, проценты по ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ не начисляются.

Если сумма распределенных в установленном в абз. 1 настоящего пункта порядке денежных средств превышает стоимость потребленных Потребителем в расчетном периоде тепловой энергии и теплоносителя, Теплоснабжающая организация засчитывает ее в счет исполнения обязательства, срок исполнения которого наступил ранее (начиная с самого раннего по дате возникновения), а при отсутствии у Потребителя задолженности – в счет оплаты будущих расчетных периодов. На суммы денежных средств, отнесенных в счет оплаты будущих периодов, проценты по ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ не начисляются.

6. В случае если количество поставленных в расчетном периоде тепловой энергии, теплоносителя по сравнению с тем, как оно было определено первоначально в акте приемки-передачи, изменено в сторону уменьшения, соответствующая сумма денежных средств засчитывается Теплоснабжающей организацией в счет исполнения обязательства, срок исполнения которого наступил ранее (начиная с самого раннего по дате возникновения), а при отсутствии у Потребителя задолженности – в счет оплаты будущих расчетных периодов. На суммы денежных средств, отнесенных в счет оплаты будущих периодов, проценты по ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ не начисляются.

Теплоснабжающая организация

_____ / Филиппова О.В. /
подпись фамилия

Потребитель

_____ / Орлов С.В. /
подпись фамилия

Приложение 12
к Договору теплоснабжения
от «25» 08.2016 г.
№ 01.085204 ТЭ

Порядок ограничения подачи тепловой энергии, теплоносителя

1. Теплоснабжающая организация поставляет тепловую энергию и теплоноситель Потребителю в количестве и с учетом тепловых нагрузок в объеме, установленном в приложениях 2, 3, 3.1 к Договору по каждой точке поставки, в течение периода, продолжительность которого определяется уполномоченными органами, кроме перерывов:

– для проведения внеплановых ремонтов тепловых сетей в случае необходимости принятия неотложных мер по предотвращению или ликвидации аварии, при условии уведомления Потребителя в этот же день;

– для проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию сетей при условии уведомления Потребителя за 10 (десять) рабочих дней.

2. Теплоснабжающая организация в порядке, установленном действующим законодательством, вправе вводить ограничение, прекращение подачи тепловой энергии и теплоносителя в следующих случаях:

1) потребления тепловой энергии и теплоносителя без надлежащего оформления тепловых нагрузок (потребление тепловой энергии, теплоносителя с использованием теплопотребляющих установок, подключенных к системе теплоснабжения с нарушением установленного порядка подключения), что является бездоговорным потреблением тепловой энергии и теплоносителя;

2) неудовлетворительного состояния теплопотребляющих установок, удостоверенного органами Госсанэпиднадзора, Ростехнадзора;

3) нарушения сроков и порядка оплаты потребленной тепловой энергии и (или) теплоносителя в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и настоящим Договором;

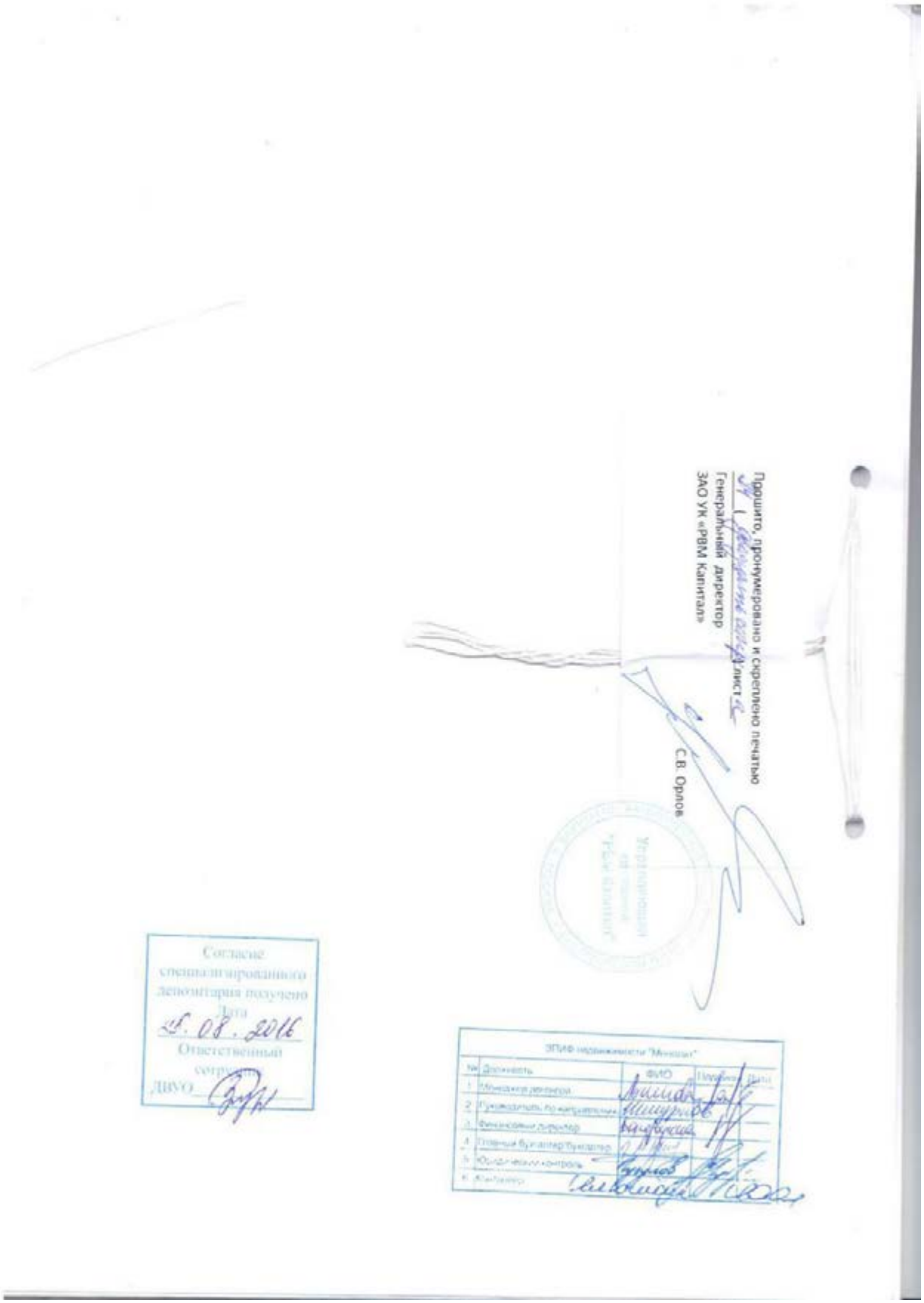
4) отсутствия акта проверки готовности абонента к отопительному периоду и паспорта готовности к отопительному периоду либо акта готовности абонента к отопительному периоду с заключением о том, что объект готов к отопительному периоду, выдаваемых в порядке, установленном Правилами оценки готовности к отопительному периоду;

5) в иных случаях и в порядке, предусмотренных Правилами организации теплоснабжения в Российской Федерации, утв. постановлением Правительства РФ от 08.08.2012 № 808, и настоящим Договором.

3. Основанием для подачи тепловой энергии и теплоносителя после перерыва в течение летнего периода является предоставление Потребителем акта проверки готовности Потребителя к отопительному периоду и паспорта готовности к отопительному периоду либо повторного акта готовности Потребителя к отопительному периоду с заключением о том, что объект готов к отопительному периоду, выдаваемых в порядке, установленном Правилами оценки готовности к отопительному периоду, утв. приказом Минэнерго России от 12.03.2013 № 103.

4. Объем (величина) допустимого ограничения теплоснабжения по каждому виду нагрузок (на отопление, вентиляцию, кондиционирование, осуществление технологических процессов, горячее водоснабжение) приведен в Графике ограничений отпуска тепловой энергии и теплоносителя (график разгрузки систем теплопотребления) и Акте технологической и аварийной брони теплоснабжения, подписанных Теплоснабжающей организацией и Потребителем по каждой точке поставки и являющихся неотъемлемой частью Договора с момента их подписания Сторонами.

Теплоснабжающая организация	**Потребитель**
_____ / Филиппова О.В. /	_____ / Орлов С.В. /
подпись фамилия	подпись фамилия


Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
лист
Генеральный директор
ЗАО УК «РВМ Капитал»
С.В. Орлов
Согласие специализированного депозитария получено
Дата
15.08.2016
Ответственный сотрудник
ДВУО
ЗПИФ недвижимости "Монолит"
№ Должность
ФИО

Акт 1/№ И-16-00-967393/104
на подтверждение технологического присоединения к электрическим сетям

г. Москва от 28. 11. 2016 20_ г.

Публичное акционерное общество «Московская объединенная электросетевая компания» (ПАО «МОЭСК»), именуемое далее - «Сетевая организация», в лице начальника департамента технологических присоединений и развития услуг МКС - Филиала ПАО «МОЭСК» Калинина Дмитрия Николаевича, действующего на основании Доверенности №17-Д от 11.07.2016г., с одной стороны, и

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит" (далее - «Заявитель»), в лице генерального директора Орлова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили и подписали настоящий акт о следующем.

Сетевая организация оказала заявителю услугу по подготовке документов, подтверждающих надлежащее технологическое присоединение к электрическим сетям ПАО «МОЭСК» объекта: **127006, Москва г, Дмитровка М. ул, дом № 10.**

Характеристики выполненного присоединения:
максимальная мощность **472 кВт;**
совокупная величина номинальной мощности присоединенных к электрической сети трансформаторов - кВА.

Перечень точек присоединения:

Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Величина номинальной мощности присоединенных трансформаторов (кВА)	Категория надежности электроснабжения	Предельное значение коэффициента реактивной мощности (tg φ)
от ва ввонента	ТП 11753	Наконечники КЛ на сборке н/в в ТП 11753	0,4	472	-	Вторая	-

Приборы учета (измерительные комплексы):

Точка присоединения	Приборы учета			Измерительные трансформаторы тока				Измерительные трансформаторы напряжения			
	Место установки	Тип	Класс точности	Место установки	Тип	Коэффициент трансформации	Класс точности	Место установки	Тип	Коэффициент трансформации	Класс точности
1	ВРУ	Меркурий 230 ART-03(4 шт)	1,0	-	-	300/5 300/5 150/5 150/5	-	-	-	-	-

Устройства защиты, релейной защиты, противоаварийной и режимной автоматики **630А,630А,160А,160А,160А,160А.**

Автономный резервный источник питания: **отсутствует.**

Стороны подтверждают, что технологическое присоединение энергопринимающих устройств (энергетических установок) к электрической сети сетевой организации выполнено в соответствии с правилами и нормами.

Заявитель претензий по оказанию услуг к сетевой организации не имеет.

Подписи сторон:

от Сетевой организации:

_____ / **Д.Н. Калинин** /
М.П.

от Заявителя:

_____ / Орлов С.В. /
М.П.

И-16-00-967393/104 от 26.08.2016г.

Акт
разграничения границ балансовой принадлежности сторон

№ МКС/104.6/2605Б от "28" 11. 2016 20__ г.

Публичное акционерное общество «Московская объединенная электросетевая компания», именуемое в дальнейшем сетевой организацией, в лице Гришанина Сергея Анатольевича,
(фамилия, имя, отчество лица – представителя сетевой организации)
действующего на основании доверенности №202-Д от 01.12.2015г.,
(устава, доверенности, иных документов)
с одной стороны, и ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит»,
(полное наименование заявителя - юридического лица; фамилия, имя, отчество заявителя - физического лица)
именуемый в дальнейшем заявителем, в лице генерального директора Орлова Сергея Владимировича,
(фамилия, имя, отчество лица - представителя заявителя)
действующего на основании Устава,
(устава, доверенности, иных документов)
с другой стороны, в дальнейшем именуемые сторонами, оформили и подписали настоящий акт, определяющий границы балансовой принадлежности электроустановок сторон.

Электроустановки сторон, в отношении которых настоящим актом устанавливаются границы балансовой принадлежности, находятся г. Москва, ул. М. Дмитровка, д.10
(адрес)
Акт о технологическом присоединении от _____, №_____.

Характеристики присоединения:
максимальная мощность 472 кВт;
совокупная величина номинальной мощности присоединенных к электрической сети трансформаторов - кВА.

Перечень точек присоединения:

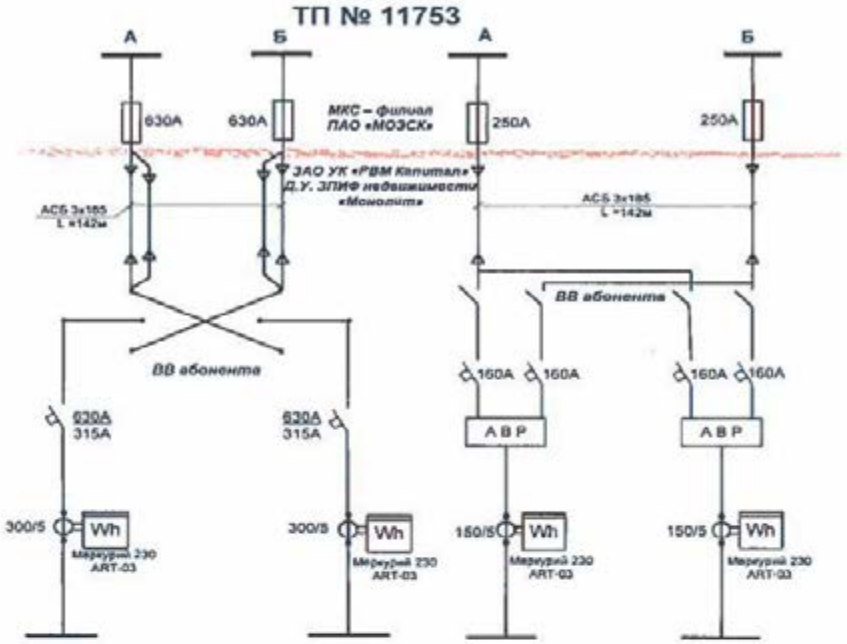
Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Величина номинальной мощности присоединенных трансформаторов (кВА)	Категория надежности электроснабжения
От ввода абонента	ТП 11753	Наконечники КЛ на сборке н/н в ТП 11753	0,4	472	-	вторая

На границе балансовой принадлежности у сторон находятся следующие технологически соединенные элементы электрической сети:

Наименование электроустановки (оборудования) сетевой организации	Наименование электроустановки (оборудования) заявителя
Сборка н/н в ТП 11753	КЛ 0,4кВ от ТП 11753 до ввода абонента

Границы балансовой принадлежности сторон установлены:
Наконечники КЛ на сборке н/н в ТП 11753.
(описание границ балансовой принадлежности)

Схематично границы балансовой принадлежности сторон указаны в приведенной ниже схеме соединения электроустановок.



Прочее:

1. нежилые помещения (3918,2+618,7+1137,8 кв.м) по адресу: г. Москва, ул. М. Дмитровка, д.10.
2. *по разрешению от 2007г. №МГЭсК/17/1р/590 (630кВт/500кВА), взамен АРБПиЭО №МКС/104.6/1842 от 02.11.2015г.

Подписи сторон
(главный инженер 6 РЭР УКС ЦО)
(должность)
/ Гришанин С.А.
(подпись) (Ф.И.О.)

Генеральный директор
(должность)
Орлов С.В.
(подпись) (Ф.И.О.)

Управляющая компания "РВМ Капитал"

И-16-00-967393/104 от 26.08.2016г.

Акт
разграничения эксплуатационной ответственности сторон

№ МКС/104.6/2605Э от "__" 28. 11. 2016 г.

Публичное акционерное общество «Московская объединенная электросетевая компания», именуемое в дальнейшем сетевой организацией, в лице Гришанина Сергея Анатольевича,
(фамилия, имя, отчество лица – представителя сетевой организации)
действующего на основании доверенности №202-Д от 01.12.2015г.,
(устава, доверенности, иных документов)
с одной стороны, и ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит»,
(полное наименование заявителя - юридического лица; фамилия, имя, отчество заявителя - физического лица)
именуемый в дальнейшем заявителем, в лице генерального директора Орлова Сергея Владимировича,
(фамилия, имя, отчество лица – представителя заявителя)
действующего на основании Устава,
(устава, доверенности, иных документов)
с другой стороны, в дальнейшем именуемые сторонами, оформили и подписали настоящий акт, определяющий границы эксплуатационной ответственности электроустановок сторон.

Электроустановки сторон, в отношении которых настоящим актом устанавливаются границы эксплуатационной ответственности, находятся г. Москва, ул. М. Дмитровка, д.10
(адрес)
Акт о технологическом присоединении от _____, №_____.

Характеристики присоединения:
максимальная мощность 472 кВт;
совокупная величина номинальной мощности присоединенных к электрической сети трансформаторов - кВА.

Перечень точек присоединения:

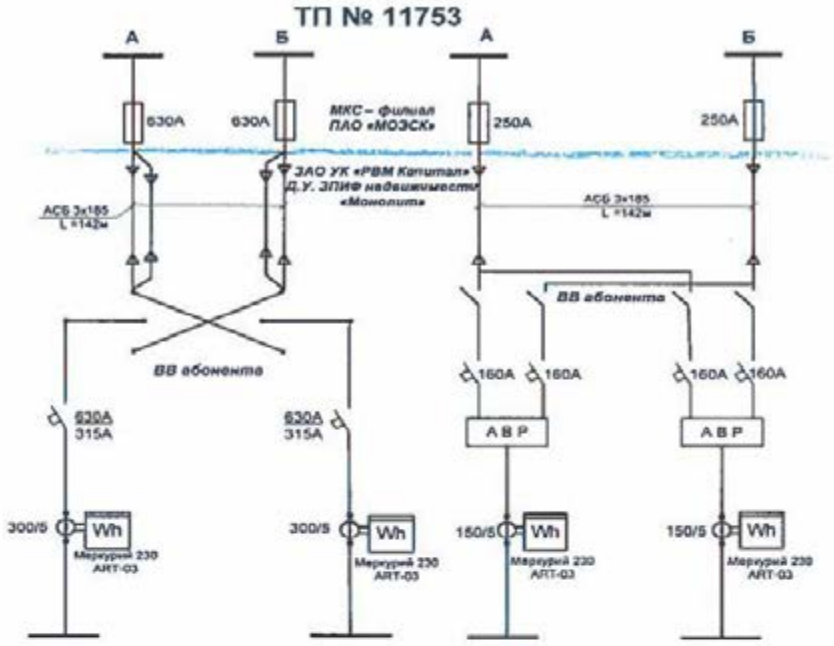
Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Величина номинальной мощности присоединенных трансформаторов (кВА)	Категория надежности электроснабжения
От ввода абонента	ТП 11753	Наконечники КЛ на сборке н/н в ТП 11753	0,4	472	-	вторая

В эксплуатационной ответственности у сторон находятся следующие технологически соединенные элементы электрической сети:

Наименование электроустановки (оборудования), находящейся в эксплуатации сетевой организации	Наименование электроустановки (оборудования), находящейся в эксплуатации заявителя
Сборка н/н в ТП 11753	КЛ 0,4кВ от ТП 11753 до ввода абонента

Границы эксплуатационной ответственности сторон установлены:
Наконечники КЛ на сборке н/н в ТП 11753.
(описание границ эксплуатационной ответственности)

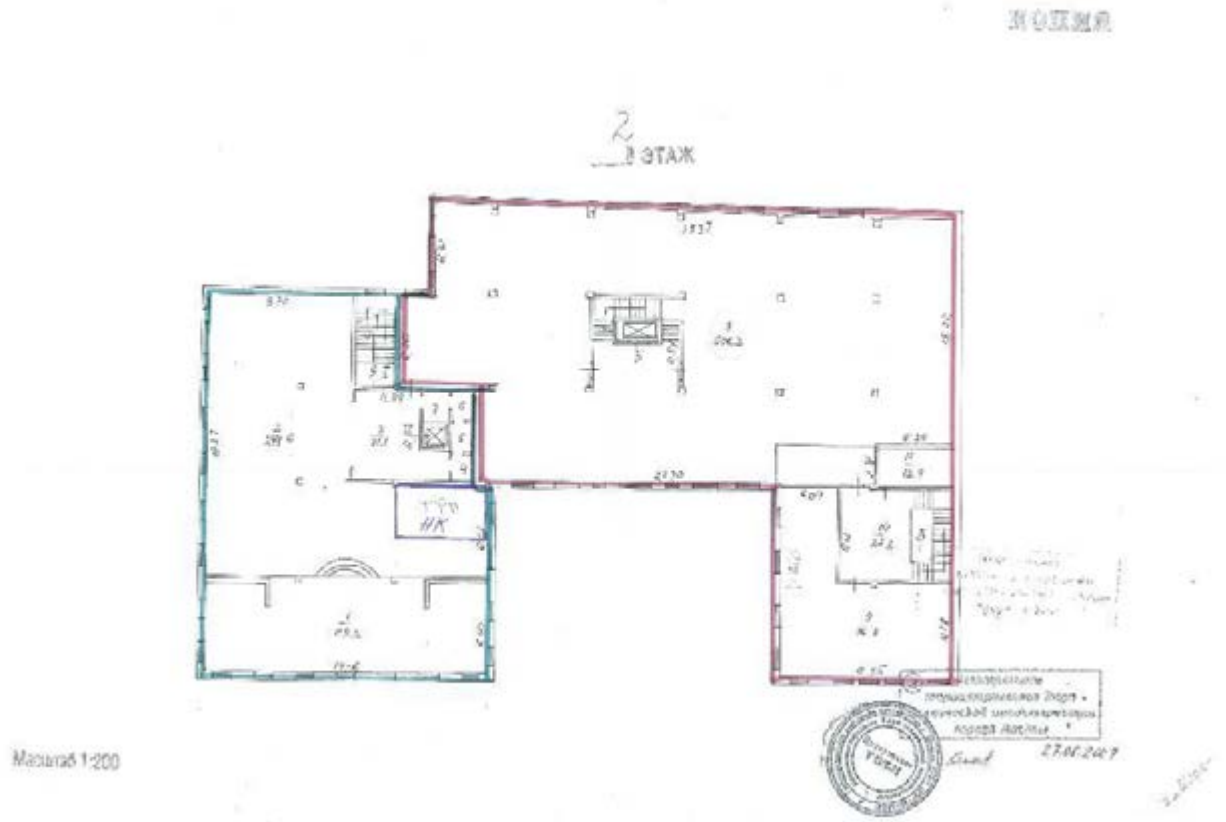
Схематично границы эксплуатационной ответственности сторон указаны в приведенной ниже схеме соединения электроустановок.

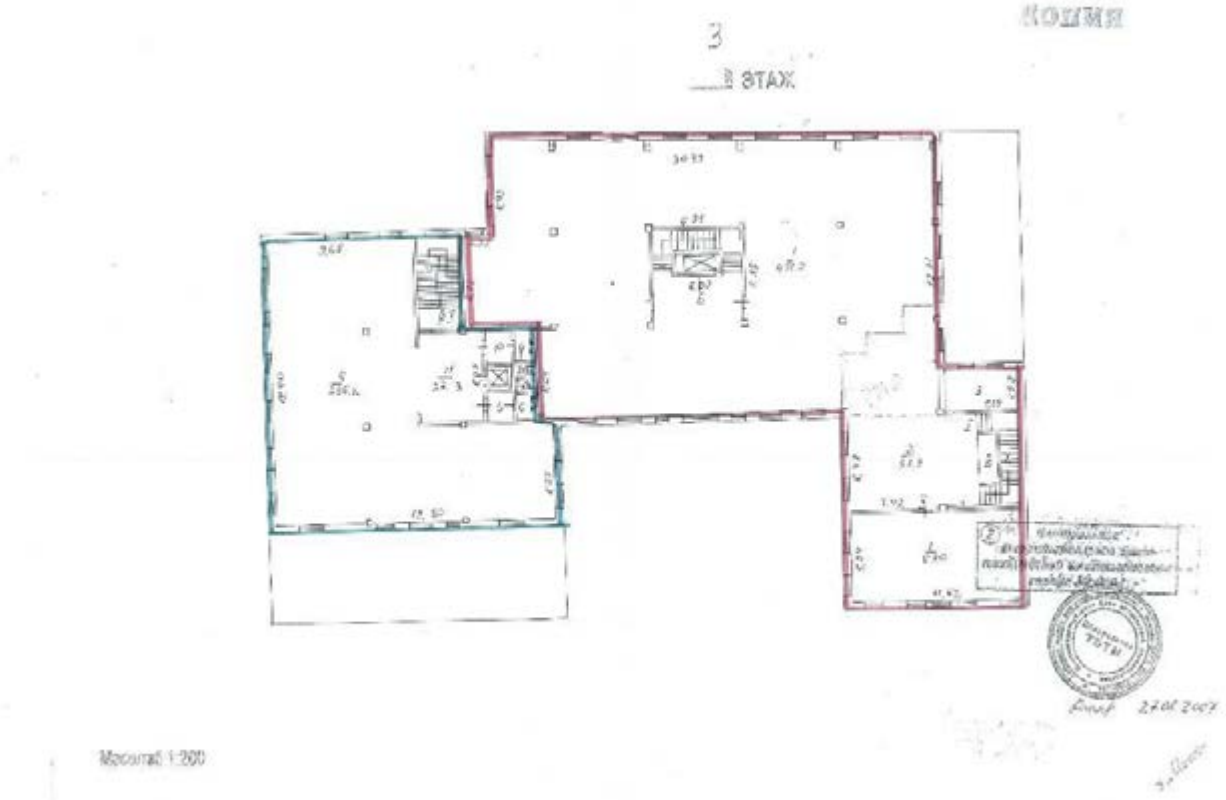


Прочее:
1. нежилые помещения (3918,2+618,7+1137,8 кв.м) по адресу: г. Москва, ул. М. Дмитровка, д.10,
2. *по разрешению от 2007г. №МГЭсК/17/1р/590 (630кВт/500кВА), взамен АРБПиЭО №МКС/104.6/1842 от 02.11.2015г.

Подписи сторон
(главный инженер 6 РЭР УКС ЦО) — (должность)
/ Гришанин С.А. — (подпись) (Ф.И.О.)

генеральный директор — (должность)
Орлов С.В. — (подпись) (Ф.И.О.)


2
ЭТАЖ
Масштаб 1:200


3
ЭТАЖ
Масштаб 1:200


4
ЭТАЖ
Масштаб 1:200

КОПИЯ

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 250/4 Литер -
по состоянию на 10.11.2006 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		03400129			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул.,пл.,пер, просп.,туп.,бульв. и т.п.)		ул. Малая Дмитровка			
Дом	10	Корп.	-	Строение	-
Функциональное назначение		нежилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		5674,7	Количество квартир		-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		-	Материал стен		кирпичный
лестничных клеток		-	Год постройки		1996
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)		4
вент. камер		-	Подземных этажей -		1
других помещений		-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)		942,1
Площадь застройки (кв.м.)		1333	Памятник архитектуры		нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)		5674,7 -

01 10 07 0018324 г.Моск-

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	Соб-ки данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О гос-суд. рег-ии прав на недвиж. имущество и сделок с ним", уст-ся на основании данных лиц. счетов владельцев инвест.паев в реестре владельцев инв.паев и счетов депо владельцев инвест. паев Закр. паевого инвест. фонда недвиж-ти "Монолит" (Правила доверит.упр-я зарегистрир. ФСФР России 24.11.2005г. за N 0426-78989377 с Изменениями и дополнениями, зарег: ФСФР 11.05.2006 N 0426-78989377-1) под упр-ем ООО"ТРИНИКО Проперти Менеджмент" (ИНН:7727528950;Местонахождение: 129110,г.Москва,пр.Мира,д.72;Зарег. 09.12.2004 г.Москва, ОГРН:1047796947857)		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	5674,7	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	5674,7
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

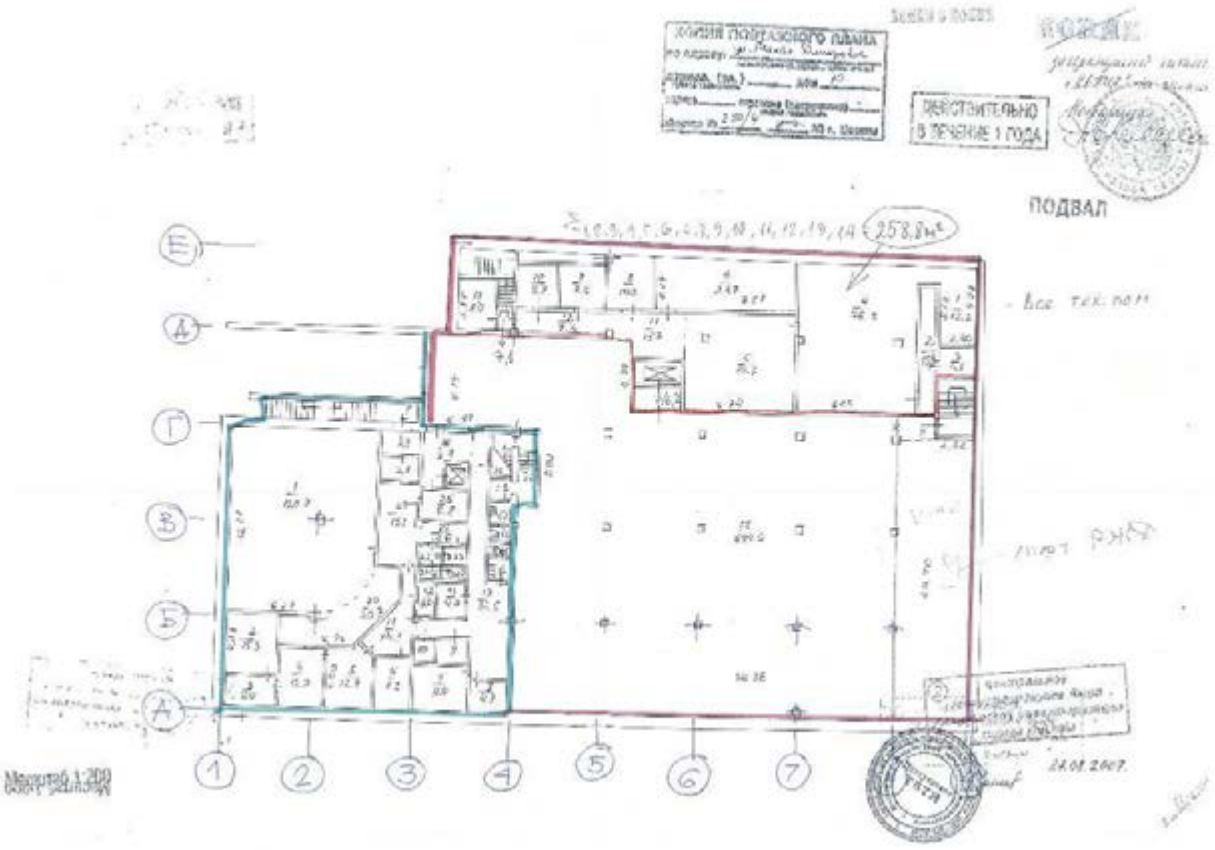
Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 17.06.2005г. N 1010420.

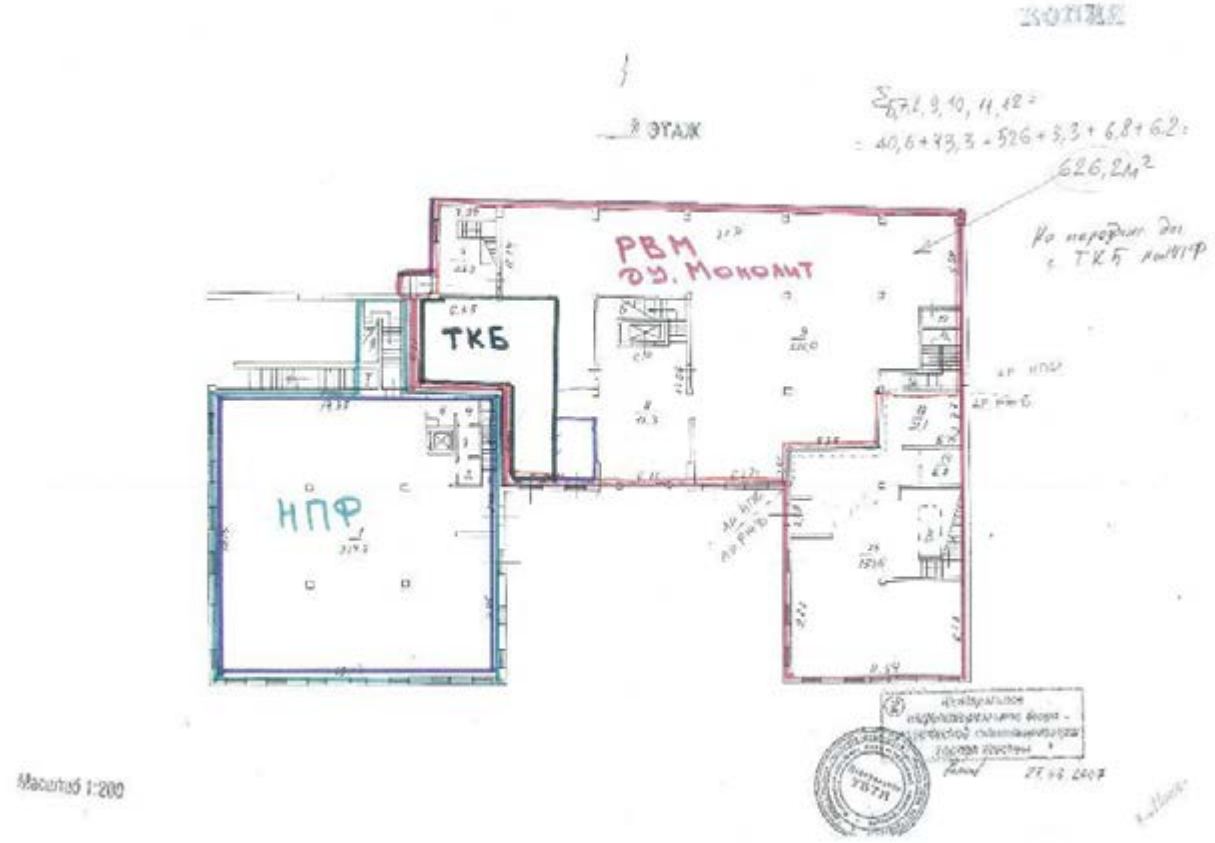
Начальник ТБТИ Курочкина Н.И. 10.09.2007 Подпись

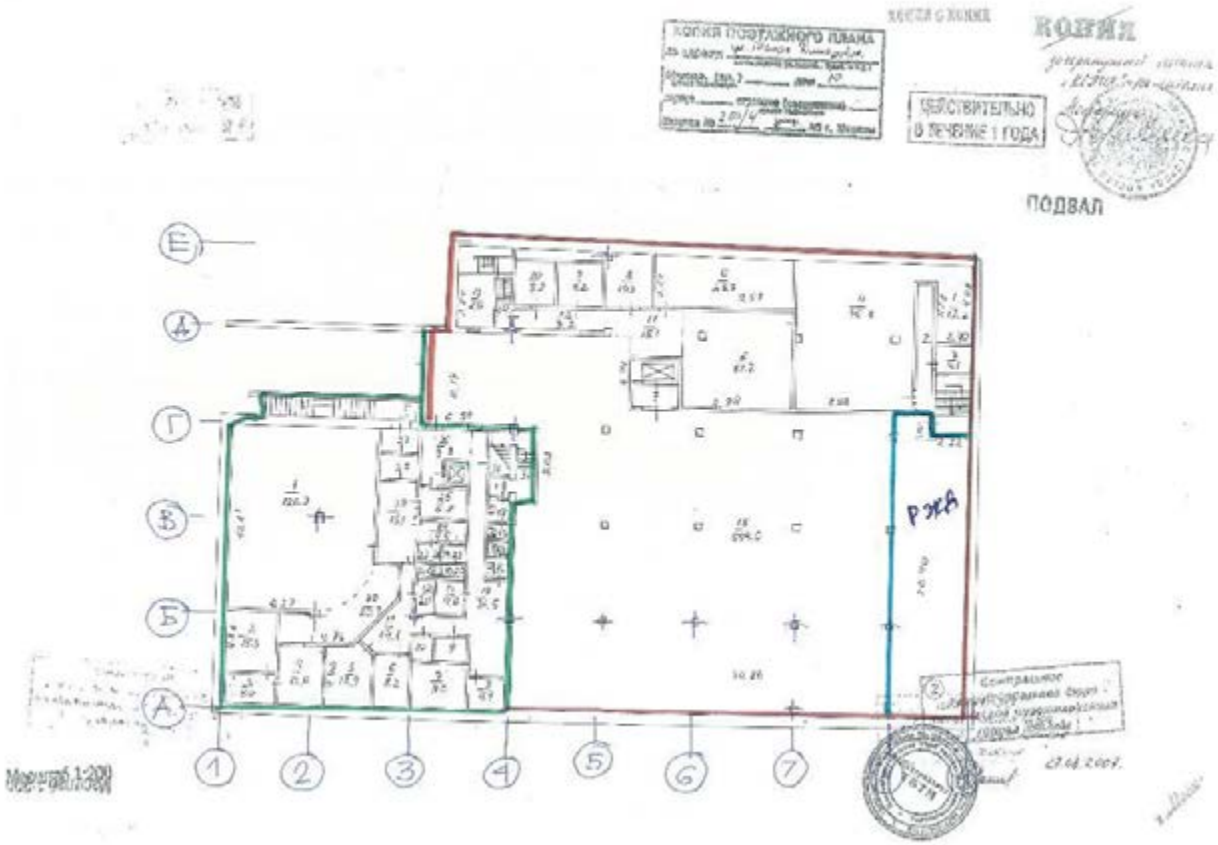
Исполнитель Курянская Е.Л. 10.09.2007 Подпись

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений Терлецкая Н.И.

Город Москва. Российская Федерация
Двадцать второе января две тысячи восьмого года
Еремина Анжелика Анатольевна, нотариус города Москвы, свидетельствую верность этой копии с подлинником документа. В последнем подчисток, приписок, зачеркнутых слов и иных неоговоренных исправлений или каких-либо особенностей нет.
Зарегистрировано в реестре за № 4Г-333
Взыскано по тарифу
Нотариус


ПОДВАЛ
Масштаб 1:200


1 ЭТАЖ
РВМ
ДУ. Монолит
ТКБ
НПФ
Масштаб 1:200

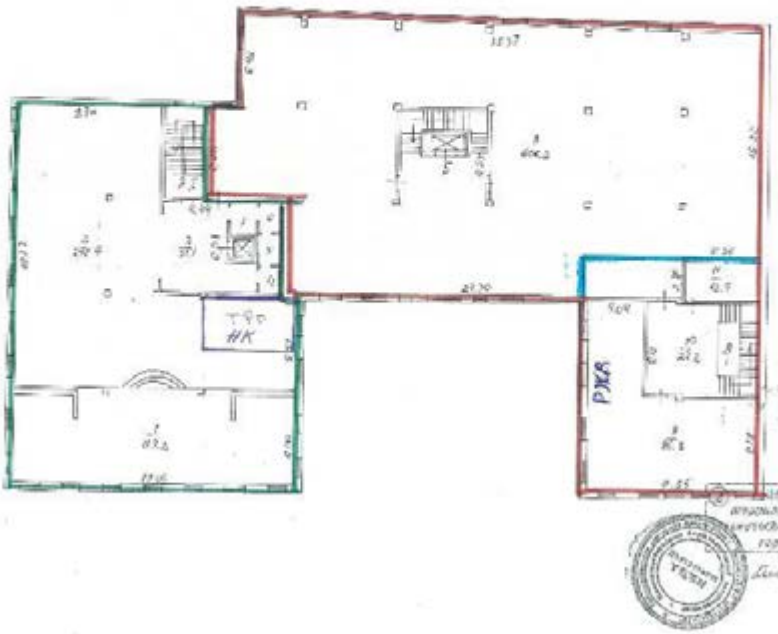

КОПИЯ
ПОДВАЛ
РЖА
Масштаб 1:200

КОПИЯ


ЭТАЖ
РВМ
ДУ. Монолит
ТКБ
НПФ
РЖА
Масштаб 1:200

КОПИЯ

2 ЭТАЖ



Масштаб 1:200

КОПИЯ

3 ЭТАЖ



Масштаб 1:200



тыс.руб.	2019	1 полугодие 2020
БЦ Малая Дмитровка / г.Москва, ул. Дмитровка Малая, д. 10		
Общая площадь, м2	5 675	5 675
Арендопригодная площадь, м2	5 675	5 675
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	-45 952	-22 571
Эксплуатационные расходы (facility management)	-14 898	-8 965
Фиксированная часть	-14 172	-7 755
Расходы на инженерное и техническое обслуживание	-726	-1 210
Расходы на коммунальные услуги	-6 149	-3 292
Прямые затраты	-24 905	-10 314
Налог на имущество	-15 004	-8 014
Земельный налог / аренда земли	-2 918	-1 638
Страхование	-516	-262
Прочие расходы	-6 467	-400

Исх. № б/н
От «11» 09 2020
На №
От «» 2020

АО «НЭО Центр»

СПРАВКА

Настоящим ЗАО УК «РВМ Капитал» сообщает, что по состоянию на 11.09.2020 г., обременения (за исключением доверительного управления) на следующие объекты недвижимого имущества, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» на праве общей долевой собственности, отсутствуют:

№ № п/п	Адрес объекта	Наименование объекта	Площадь объекта (кв. м.)	Кадастровый номер
1.	г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10	Помещение, назначение: нежилое. Этаж расположения: Подвал пом. II ком. 1-16, этаж 1 пом I ком. АА, Б, ББ, В, 7-15, этаж 2 пом. I ком. Б, В, 8-11, этаж 3 пом. I ком. Б, В, 1-3, пом. II ком. 1, этаж 4 пом. I ком. Б, В, 7-9	3 918,2	77:01:0001097:1625
2.	г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10	Помещение, назначение: нежилое. Этаж расположения: Подвал пом. I ком. 1–32, этаж 1 пом. I ком. А, 1-6, этаж 2 пом. I ком. А 1-7	1 137,8	77:01:0001097:1624
3	г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10	Помещение, назначение: нежилое. Этаж расположения: Этаж 3 пом. I ком. А, 4-11, этаж 4 пом. I ком. А, 1-6	618,7	77:07:0001097:1623

Заместитель Генерального Директора –
Финансовый директор

Управляющая компания "РВМ Капитал"

А.В. Володарский

Атаев М.К. +7 495 660 7030 (494)

ЗАО УК «РВМ Капитал»
ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение I,
комнаты 1, 3-7, Москва, Россия, 105064
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

Исх. № б/н

От «11» сентября 2020 г.

АО «НЭО Центр»

СПРАВКА

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит" настоящим письмом сообщает, что по состоянию на 11.09.2020 г. на помещения, входящие в состав ЗПИФ недвижимости "Монолит", общей площадью 5 674,7 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10, зарегистрирован договор аренды нежилых помещений.

В связи с тем, что заключенный договор аренды, его условия, а также контрагенты по договору аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, просим данную информацию не раскрывать в Отчетах об оценке.

Ниже приведена информация о величине операционного дохода (все доходы от объекта за исключением эксплуатационных расходов), получаемого от эксплуатации недвижимого имущества, входящего в состав ЗПИФ недвижимости "Монолит":

Основное назначение помещений	Дата подписания договора аренды	Дата окончания договора	Площадь, кв. м	Арендная ставка за 1 кв. м/год без учета НДС (20%) включая операционные расходы	Операционные расхода за 1 кв. м в год	Арендная ставка за 1 кв. м/год без учета НДС (20%) и операционных расходов
Офис	01.03.2020	28.02.2021	5 674,70	28 767,69	3 886,52	24 881,17
	01.03.2021	28.02.2022	5 674,70	29 141,49	4 061,41	25 080,08
	01.03.2022	28.02.2023	5 674,70	30 467,42	4 244,18	26 223,24

Собственник дополнительно оплачивает налог на имущество и аренду земельного участка.

Заместитель Генерального директора
- Финансовый директор

Управляющая компания "РВМ Капитал"

/Володарский А. В./

Исп. Атаев М.К.
тел. :+7 (495) 660-70-30 (доб. 494)

ЗАО УК «РВМ Капитал»
ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение I,
комнаты 1, 3-7, Москва, Россия, 105064
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

Исх. № б/н
От «11» сентября 2020
На № _____
От «____» _____2020

АО «НЭО Центр»

СПРАВКА

г. Москва

Настоящим ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит» сообщает, что по состоянию на 11 сентября 2020 года балансовая (остаточная) стоимость строения, находящегося по адресу: г. Москва, ул. Дмитровка Малая, д. 10, общей площадью 5 674,70 кв.м, входящего в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Монолит», составляет:

Наименование	Балансовая (первоначальная) руб.	Амортизация руб.	Балансовая (остаточная) руб.
Нежилое помещение общей площадью 1 137,8 кв.м.	319 025 000,00		319 025 000,00
Нежилое помещение общей площадью 3 918.2 кв.м.	196 607 899,53	189 046 057,23	7 561 842,30
Нежилое помещение общей площадью 618,7 кв.м.	173 475 000,00		173 475 000,00

Заместитель Генерального директора
- Финансовый директор

Управляющая компания "РВМ Капитал"

А.В. Володарский

Атаев М.К. +7 495 660 7030 (494)

ЗАО УК «РВМ Капитал»
ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение I,
комнаты 1, 3-7, Москва, Россия, 105064
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Общие понятия, используемые в процессе оценки

Признанные в мире основные принципы оценки и определения включены в Международные стандарты оценки (МСО).

Вид стоимости — изложение основных допущений и принципов, применяемых при измерении стоимости в целях проведения оценки.

Недвижимость — земельные участки и любые объекты, которые являются их естественной частью (например, зеленые насаждения, полезные ископаемые) или неразрывно с ними связанные (например, здания, улучшения и любые неотделимые элементы зданий, включая механическое и электрическое оборудование, необходимое для обслуживания зданий), находящиеся на поверхности участков или под ними.

Недвижимое имущество — любые права, имущественные интересы и выгоды, связанные с правом собственности на недвижимость, в том числе любые права, имущественные интересы или выгоды с отрицательным содержанием (т. е., обязанности, обременения или обязательства), относящиеся к оцениваемому имущественному интересу.

Недвижимость специализированного назначения — недвижимость, предназначенная для ведения определенной коммерческой деятельности, стоимость которой отражает ценность именно для этого вида деятельности.

Дата оценки — дата, по состоянию на которую оценщик приводит свое мнение о стоимости. Дата оценки также может подразумевать конкретное время суток, если стоимость данного вида актива может существенно измениться в течение суток.

Дата отчета — дата подписания отчета оценщиком.

Базы оценки (иногда называемые стандартами стоимости) описывают фундаментальные предпосылки, на которых будет основываться отчетная стоимость. Крайне важно, чтобы база (или базы) оценки соответствовали условиям и целям задания на оценку, т. к. база оценки может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости[97].

Рыночная стоимость представляет собой расчетную денежную сумму, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения[98].

Инвестиционная стоимость представляет собой стоимость актива конкретного владельца или потенциального владельца для индивидуальных инвестиций или в операционных целях.

Инвестиционная стоимость является базой оценки, специфичной для конкретного субъекта. Хотя стоимость актива для собственника может оказаться такой же, как и сумма, которая может быть выручена от его продажи другому лицу, эта база оценки отражает выгоды, получаемые тем или иным лицом от владения активом, и, таким образом, не обязательно предполагает совершение гипотетического обмена. Инвестиционная стоимость отражает обстоятельства и финансовые цели того субъекта, для которого будет производиться оценка, и очень часто она используется для измерения эффективности инвестиций[99].

Ликвидационная стоимость представляет собой денежную сумму, которая может быть получена при продаже по частям актива или группы активов. Ликвидационная стоимость должна учитывать расходы по приведению активов в товарное состояние, а также стоимость их отчуждения. Ликвидационная стоимость может быть определена на основе двух разных предпосылок стоимости:

[97] П. 10.1 МСО 2017

[98] П. 30.1 МСО 2017

[99] П. 60.1, 60.2 МСО 2017

- обычная сделка со стандартным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным маркетинговым периодом[100].

Инспекция оцениваемого имущества — посещение или осмотр оцениваемого имущества с целью его изучения и получения информации, необходимой для подготовки профессионального мнения о его стоимости.

Допущение — предположение, принимаемое как верное, предполагаемые факты, которые соответствуют или могут соответствовать имеющимся на дату оценки[101].

Специальное допущение — допущение, предполагающее обстоятельства, которые отличаются от имеющихся на дату оценки фактов[102].

Сравнительный (рыночный) подход — подход к определению стоимости, основанный на сравнении оцениваемого актива с идентичными или сходными активами, для которых доступна информация о цене[103].

Доходный подход — подход к оценке, основанный на преобразовании будущих денежных потоков в текущую стоимость[104].

Затратный подход — подход к оценке, основанный на экономическом принципе, согласно которому покупатель заплатит за актив сумму, не превышающую стоимость приобретения или строительства актива, аналогичного по своей полезности[105].

Рыночная арендная плата — расчетная денежная сумма, за которую на дату оценки недвижимое имущество могло бы быть сдано в аренду в результате коммерческой сделки между независимыми и заинтересованными сторонами (арендодатель и арендатор), на основании арендного договора на типичных условиях, заключенного после надлежащего маркетинга, когда стороны располагают всей необходимой информацией и действуют разумно и без принуждения.

Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Общая площадь — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.

Площадь общего пользования — площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

Полезная (арендопригодная) площадь — площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[106].

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[107].

[100] П. 80.1 МСО 2017

[101] П. 200.3 МСО 2017

[102] П. 200.4 МСО 2017

[103] П. 20.1 МСО 2017

[104] П. 40.1 МСО 2017

[105] П. 60.1 МСО 2017

[106] Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

[107] Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за вычетом операционных расходов (ОР).

Операционные расходы (ОР) — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[108].

Коэффициент (ставка) капитализации (К) — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость. Процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату[109].

Терминальная ставка капитализации (для остаточной стоимости (доходность при реверсии)) — ставка капитализации, используемая для преобразования дохода в показатель предполагаемой стоимости имущества к концу периода владения или в стоимость имущества при перепродаже[110].

Ставка дисконтирования — ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т. е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска[111].

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов[112].

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки[113]

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям:

1. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.
2. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

[108] Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

[109] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[110] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html

[111] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[112] http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321

[113] Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), раздел VI п. 12-21.

3. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
4. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.
5. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта недвижимости выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (осуществимость) — возможность возведения зданий с целью их наиболее эффективного использования на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая целесообразность (выгодность) — рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) — кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап — анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап — анализ наиболее эффективного использования этого же участка, но с существующими улучшениями.

Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности

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

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

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

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- МСО 101 "Составление задания на оценку";
- МСО 102 "Проведение оценочных исследований и соблюдение требований";

- МСО 103 "Составление отчетов";
- МСО 104 "База оценки";
- МСО 105 "Подходы и методы к оценке";
- МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)[114].

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

- Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:
- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен[115].

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

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды[116].

Основные средства[117] представляют собой материальные активы, которые:

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

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

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

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги[118].

[114] IFRS 1, п. 3.

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

[116] IAS 38, п. 8.

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

Балансовая стоимость[119] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость[120] — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[121].

Инвестиционное имущество[122] – недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

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

Недвижимость, занимаемая владельцем, – недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[123].

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами[124].

Базы оценки (иногда называемые стандартами стоимости) описывают фундаментальные предпосылки, на которых будет основываться отчетная стоимость. Крайне важно, чтобы база (или базы) оценки соответствовали условиям и целям задания на оценку, т.к. база оценки может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости[125].

Рыночная стоимость представляет собой расчетную денежную сумму, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения[126].

---

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

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

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

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

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

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

[124] IAS 1, п. 7.

[125] П. 10.1 МСО 2017

[126] П. 30.1 МСО 2017

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.[127]

Справедливая стоимость предполагает определение цены, которая бы оказалась справедливой для двух конкретных сторон сделки, с учетом соответствующих преимуществ или негативных последствий, которые каждая из сторон получит от сделки. Напротив, рыночная стоимость требует, чтобы при ее определении во внимание не принимались какие бы то ни было преимущества, которые не будут доступными для участников рынка в целом.[128]

Справедливая стоимость представляет собой более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя во многих случаях цена, которая является справедливой между двумя сторонами, будет равно той цене, которую можно получить на рынке, могут возникнуть ситуации, когда определение справедливой стоимости потребует учета вопросов, которые не должны приниматься во внимание при оценке рыночной стоимости, напр., учет элементов синергетической стоимости, возникающих при объединении прав.[129]

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

Классификация основных средств

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование[130].

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

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив131.

[127] П. 50.1 МСО 2017

[128] П. 50.2 МСО 2017

[129] П. 50.3 МСО 2017

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

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

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

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

Аренда

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

Классификация аренды для арендодателей, принятая в стандарте (IFRS) 16 "Аренда", основывается на объеме, в котором договор аренды передает риски и выгоды, связанные с владением базовым активом. Риски включают возможность возникновения убытков в связи с простоями или технологическим устареванием или колебания доходности в связи с изменением экономических условий. Выгоды могут быть связаны с ожиданием прибыли от операций на протяжении срока экономического использования базового актива и доходов от повышения стоимости или реализации ликвидационной стоимости[132].

Финансовая аренда – аренда, классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом[133].

Операционная аренда - аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом[134].

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой[135]:

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет опцион на покупку базового актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату исполнения этого опциона, что на дату начала арендных отношений можно с достаточной уверенностью ожидать исполнения этого опциона;
- срок аренды составляет значительную часть срока экономического использования базового актива, даже если права собственности не передаются;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости базового актива;
- базовый актив имеет такой специализированный характер, что только арендатор может использовать его без значительной модификации.

Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой[136]:

- если у арендатора есть право на досрочное расторжение договора аренды, при котором убытки арендодателя, связанные с расторжением договора, относятся на арендатора;
- прибыли или убытки от колебаний справедливой оценки ликвидационной стоимости начисляются арендатору (например, в форме скидки с арендной платы, равной большей части поступлений от продажи в конце срока аренды);

[132] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B53

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

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

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

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

- арендатор имеет возможность продлить аренду еще на один срок при уровне арендной платы значительно ниже рыночного.

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда позволяют сделать однозначный вывод. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрены переменные арендные платежи, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды[137].

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений и повторно анализируется исключительно в случае модификации договора аренды. Изменения в оценочных значениях (например, изменения в расчетной оценке срока экономического использования или ликвидационной стоимости базового актива) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета[138].

Если аренда включает земельные участки и здания, как элементы арендуемого актива, предприятие оценивает классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды отдельно в соответствии с пунктами 62 - 63 и B53 - B54 стандарта (IFRS) 16 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земельный участок" элементом финансовой или операционной аренды важно учитывать то, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономического использования[139].

Если это необходимо в целях классификации и отражения в учете аренды земельных участков и зданий, арендодатель должен распределить минимальные арендные платежи (включая любые единовременные авансовые выплаты) между земельными участками и зданиями пропорционально справедливой стоимости арендных прав, заключенных в элементах аренды "земельные участки" и "здания", на дату начала арендных отношений. Если отсутствует возможность надежно распределить арендные платежи между этими двумя элементами, то весь договор аренды классифицируется как финансовая аренда, если только не очевидно, что оба элемента представляют собой операционную аренду, - в этом случае весь договор аренды классифицируется как операционная аренда[140].

Применительно к аренде земельных участков и зданий, при которой сумма для элемента аренды "земельные участки", является несущественной для договора аренды, арендодатель может рассматривать земельные участки и здания в качестве одного объекта в целях классификации аренды и классифицироваться либо как финансовая аренда, либо как операционная аренда в соответствии с пунктами 62 - 66 и B53 - B54 стандарта (IFRS) 16 "Аренда". В этом случае арендодатель должен рассматривать срок экономического использования зданий в качестве срока экономического использования всего базового актива[141].

Инвестиционное имущество

Инвестиционное имущество предназначено для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, или того и другого. Следовательно, инвестиционное имущество генерирует потоки денежных средств в значительной степени независимо от других активов, которыми владеет предприятие. Это отличает инвестиционное имущество от недвижимости, занимаемой владельцем. Производство или поставка товаров или услуг (или использование имущества в административных целях) генерируют денежные потоки, которые относятся не только к недвижимости, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки. МСФО (IAS) 16 "Основные средства" применяется для отражения недвижимости, занимаемой владельцем.

[137] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 65

[138] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 66

[139] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B55

[140] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B56

[141] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B57

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества[142]:

- земля, предназначенная для получения прироста стоимости капитала в долгосрочной перспективе, а не для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности;
- земля, дальнейшее предназначение которой в настоящее время пока не определено. (В случае, если предприятие не определило, будет ли оно использовать землю в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, или для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности, то считается, что земля предназначена для получения прироста стоимости капитала);
- здание, принадлежащее предприятию (или находящееся во владении предприятия по договору финансовой аренды) и предоставленное в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- здание, не занятое в настоящее время, но предназначенное для сдачи в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая для будущего использования в качестве инвестиционного имущества.

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта[143]:

- недвижимость, предназначенная для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности или находящаяся в процессе строительства или реконструкции с целью такой продажи (см. МСФО (IAS) 2 "Запасы"); например, недвижимость, приобретенная исключительно для последующей продажи в краткосрочной перспективе или для реконструкции и перепродажи;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая по поручению третьих лиц (см. МСФО (IAS) 11 "Договоры на строительство");
- недвижимость, занимаемая владельцем (см. МСФО (IAS) 16), в том числе (помимо прочего) недвижимость, предназначенная для дальнейшего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем; недвижимость, предназначенная для будущей реконструкции и последующего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем;
- недвижимость, занимаемая сотрудниками предприятия (независимо от того, платят ли сотрудники арендную плату по рыночным ставкам или нет), а также недвижимость, занимаемая владельцем и предназначенная для выбытия;
- недвижимость, сданная в аренду другому предприятию по договору финансовой аренды.

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[144].

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

- когда существует вероятность поступления в предприятие будущих экономических выгод, связанных с инвестиционным имуществом;
- можно надежно оценить стоимость инвестиционного имущества.

[142] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

[143] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

[144] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами[145].

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[146].

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

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

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы анализируемых основных средств представлены в разделе 3.6 настоящего Отчета.

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости[147] объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т. е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

[145] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

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

[147] Фонд МСФО.

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

"**Справедливая стоимость** — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"[148].

Справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)[149].

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости[150].

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

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых[151].

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях[152].

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

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства[153].

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного

[148] Фонд МСФО.

[149] IFRS 13, п. 2.

[150] IFRS 13, п. 3.

[151] IFRS 13, п. 11.

[152] IFRS 13, п. 15.

[153] IFRS 13, п. 16.

использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом[154].

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[155].

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

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).[156]

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода[157].

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

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

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

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

[154] IFRS 13, п. 27.

[155] IFRS 13, п. 32.

[156] IFRS 13, п. 38.

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

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

Этапы проведения оценки

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

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

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

Исполнитель осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний[158].

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки[159].

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения[160]:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

– определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
– расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
– определение прибыли предпринимателя;
– определение износа и устареваний;
– определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

– данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
– данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
– сметных расчетов;

[158] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 18.

[159] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 19.

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

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

- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Таким образом, стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного в предположении его наиболее эффективного использования и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки.

В общем виде расчет стоимости здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$\mathbf{С_{ЗП} = ЗЗ\ (ЗВ) + ПП - НИ + С_{зем.уч.},}$$

где:

СЗП — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

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

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непроизводственного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)[161]);

НИ — накопленный износ;

Сзем.уч. — стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей[162].

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся[163]:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод (метод рабивки по компонентам);
- метод единичных расценок;

[161] Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 288, 289.

[162] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 20.

[163] С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

- метод аналогов.

Метод сравнительной единицы — метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом[164].

Модульный метод (метод разбивки по компонентам) оценки затрат заключается в расчленении всего строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули): земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля, перегородки, окна, двери, отделочные работы и т. п.

Метод аналогов — метод расчета затрат, основанный на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений или сооружений и корректировке этой информации на отличия объекта оценки от объекта-аналога по своим техническим характеристикам и на время строительства.

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализа и переработки оценщиком существующих смет на оцениваемое здание. Основой применения метода являются подробные сводки объемов строительно-монтажных работ. Различают следующие разновидности метода единичных расценок:

- ресурсный;
- базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости).

Ресурсный метод — это метод расчета затрат, основанный на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, на расчете стоимости материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости) — метод расчета затрат, в соответствии с которым показатели (удельные показатели), взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам (индексам) на дату оценки.

Метод сравнительной единицы

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

$С_{ср.ед.}$ — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

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

Показатель количества сравнительной единицы (V) определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения **($С_{ср.ед.}$)** определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в справочниках оценщика "Укрупненные показатели стоимости строительства" (ООО "КО-ИНВЕСТ").

Алгоритм расчета затрат на замещение/воспроизводство зданий по справочникам КО-ИНВЕСТ

1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

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

Для зданий Исполнитель запросил у Заказчика и использовал в расчетах следующие параметры:

- адрес местонахождения;
- данные свидетельства о регистрации права для недвижимого имущества;
- тип здания;

[164] http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216

- литер по БТИ;
- высота здания;
- строительный объем;
- общая площадь;
- количество этажей;
- материал фундамента;
- материал перекрытия;
- материал стен;
- наличие и материал каркаса;
- дата постройки.

2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику

Подбор аналогов в соответствующем справочнике КО-ИНВЕСТ (используемый справочник отражается в расчетных таблицах в столбце "Источник информации") производился следующим образом:

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.
- В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость165 1 ед. измерения объекта без учета НДС на дату составления сборника для Московской обл., руб.".
- В расчетных таблицах в столбце "Код по справочнику" указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ), в столбцах "Дата источника", "Сравнительная единица", "Количество сравнительных единиц аналога" отражаются соответствующие показатели.

3-й этап. Внесение корректировок к справочной стоимости 1 ед. измерения

На следующем этапе к справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

4-й этап. Определение прибыли предпринимателя

Для получения обоснованной стоимости затрат на замещение (воспроизводство) необходимо определить величину прибыли предпринимателя.

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

$$ЗЗ = С_б \times К_1 \times К_2 \times К_3 \times К_4 \times К_5 \times К_6 \times (1+П_{ПР}\%) \times V(S),$$

где:

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

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

[165] Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

К1 — регионально-климатический коэффициент;

К2 — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;
К3 — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

К4 — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

К5 — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

К6 — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

Ппр% — прибыль предпринимателя, %;

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

Описание корректировок (поправок), вносимых к справочной стоимости сравнительной единицы

Регионально-климатический коэффициент (К1) применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Данные о величине К1 приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($К_2$)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Данные о величине К2 приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем ($К_3$)

Применялся для устранения различий в условиях строительства для Московской области и рассматриваемого региона. Определяется по данным справочника оценщика "Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ.

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади ($К_4$)

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием/сооружением и ближайшим параметром из справочника определяется с помощью коэффициентов, представленных в таблицах раздела "Рекомендации по использованию".

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® ($К_5$)

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников КО-ИНВЕСТ®. Данный коэффициент приводит уровень цен Московской области с даты выпуска справочника к фактическим ценам на дату оценки для Московской области. Данный коэффициент рассчитывается в зависимости от даты выпуска справочника.

Значение коэффициента определяется на основании межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве" (Москва, КО-ИНВЕСТ®, табл. "Изменение индексов цен на СМР по характерным КС для зданий и сооружений в региональном разрезе по РФ").

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах ($К_6$)

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

Стоимость оцениваемого конструктивного элемента рассчитывается по формуле:

$$Со = Са \times Фо / Фа,$$

где:

Со — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

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

Фо — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого объекта;

Фа — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога.

Метод долгосрочной индексации балансовой стоимости

Данный метод (так называемое "индексирование", "индексный метод") применялся для зданий и сооружений, по которым было недостаточно информации для использования других методов (сравнительной единицы, модульного метода, метода разбивки по компонентам).

Сущность данного метода заключается в пересчете (индексировании) первоначальной стоимости оцениваемого имущества с применением определенного коэффициента (индекса) пересчета. Полученный результат принимается как затраты на воспроизводство оцениваемого имущества. Исходными данными для расчета затрат на воспроизводство методом долгосрочной индексации балансовой стоимости являются:

- первоначальная балансовая стоимость;
- дата последней переоценки (при условии ее проведения);
- дата оценки;
- дата ввода в эксплуатацию.[166]

Затраты на воспроизводство (ЗВ) в рамках метода рассчитываются по следующей формуле:

$$\mathbf{ЗВ = С_б \times К,}$$

где:

Сб – первоначальная балансовая стоимость инвентарной позиции основных средств, руб.;

К – коэффициент (индекс), учитывающий изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) оцениваемого объекта до даты оценки.

Допущение. В процессе применения данного метода Исполнитель указывает на ряд допущений:

- индекс изменения цен имеет усредненное значение;
- не всегда надежна первоначальная балансовая стоимость объектов.

Показатель первоначальной балансовой стоимости $\mathbf{С_б}$, дата ввода (последней переоценки) определяются по данным бухгалтерского учета Заказчика.

Значение коэффициента (индекса), учитывающего изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) до даты оценки, определяется по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве", издаваемого ежеквартально компанией КО-ИНВЕСТ®.

Методы определения прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект[167].

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами[168]:

- метод аналогов;
- метод экспертного опроса;
- метод вмененных издержек.

[166]Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

[167] Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

[168] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

Метод аналогов — метод оценки прибыли предпринимателя путем вычитания из рыночной стоимости недавно проданных аналогичных объектов недвижимости затрат на создание улучшений и стоимости земли.

Метод экспертного опроса — метод оценки прибыли предпринимателя путем опроса представлений инвесторов о рисках инвестирования в оцениваемый проект.

Метод вмененных издержек — это метод оценки прибыли предпринимателя, основанный на оценке вмененных издержек, связанных с инвестициями в оцениваемый объект недвижимости. Вмененные издержки — это условно рассчитываемые издержки (например, проценты, которые можно было бы получить на данную денежную сумму, если бы она не была потрачена на приобретение товаров).

Метод вмененных издержек

Издержки — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходованием разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров169.

Исходя из принципов, которых должен придерживаться оценщик при составлении отчета, а именно принципа существенности и однозначности, Исполнитель считает необходимым представить в методике рассуждения в отношении понимания экономического смысла понятия "издержки на финансирование капитальных вложений" (Иф).

Издержки на финансирование (Иф), в частности строительства объектов недвижимости, отражают плату за использование заемных денежных средств. Большинство организаций в процессе хозяйственной деятельности привлекают заемные средства как один из источников финансирования своей деятельности. Привлеченные заемные средства безусловно являются платными, так как требуют затрат на их обслуживание. При этом финансовые затраты по привлеченным средствам необходимо отображать в финансовой отчетности.

В зависимости от сложившейся практики издержки на финансирование капиталовложений оценивают как процент от суммы прямых и косвенных издержек. Тогда формула затрат на замещение объекта недвижимости примет вид:

$$ЗЗ = (И_п + И_к) \times (1 + И_{ф\%}),$$

где:

Иф% — издержки на финансирование капиталовложений, выраженные в процентах от затрат на строительство;

ИП — прямые издержки на строительство;

ИК — косвенные издержки на строительство.

Вследствие достаточной продолжительности строительства оцениваемых объектов недвижимости при определении издержек на финансирование капиталовложений возникает необходимость учета периода привлечения заемных средств.

Таким образом, расчет величины затрат на замещение можно представить следующей формулой:

$$ЗЗ = (И_п + И_к) \times (1 + И_{ф\%})^n,$$

где:

n — период привлечения заемных средств.

На практике инвестирование строительства идет периодически в течение срока строительства, согласно технологической необходимости, и формула расчета издержек на финансирование капиталовложений примет вид:

$$И_ф\% = \sum_{i=1}^{n}\left[K_i \times (1+R)^n\right] - 1,$$

где:

[169] http://slovari.yandex.ru/dict/economic

i — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

Ki — доля стоимости нового строительства (Сстр) в i-том периоде инвестирования;

ni — продолжительность периода времени от осуществления инвестиции в момент i до окончания строительства;

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости.

Значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости (R) рассчитывается по формуле:

$$R = R_{сс} \times Д_{сс} + R_{зс} \times Д_{зс},$$

где:

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

Rсс — доходность собственных средств;

Дсс — доля собственных средств в общих затратах на строительство;

Rзс — стоимость заемных средств (проценты по инвестиционным кредитам);

Дзс — доля заемных средств в общих затратах на строительство.

Определение доли собственных ($Д_{сс}$) и доли заемных средств ($Д_{зс}$) в общих затратах на строительство

Исходя из анализа рынка, при строительстве новых объектов, проведении реконструкции и модернизации на дату оценки доля собственных средств составляет 40%, заемных — 60%. Таким образом, в формуле расчета годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений принимаются следующие значения указанных выше показателей:

$Д_{сс}$ = 0,4;

$Д_{зс}$ = 0,6.

Определение стоимости заемных средств ($R_{зс}$) (процентов по инвестиционным кредитам)

При определении стоимости заемного капитала Rзс необходимо учитывать, что в общем виде затраты по займам представляют собой затраты, понесенные компанией в связи с привлечением и обслуживанием заемных средств. С учетом конкретной ситуации они могут включать:

- процент по банковским овердрафтам и краткосрочным и долгосрочным ссудам;
- амортизацию скидок или премий, связанных со ссудами;
- амортизацию дополнительных затрат, понесенных в связи с организацией получения ссуды;
- платежи в отношении финансового лизинга;
- курсовые разницы, возникающие в результате займов в иностранной валюте, в той мере, в какой они считаются корректировкой затрат на выплату процентов.

Основной способ учета затрат по займам предполагает, что они должны признаваться текущими расходами в полном объеме в период, к которому они относятся. Например, если компания берет ссуду на приобретение материалов, то проценты по ней списываются на затраты вместе со стоимостью этих материалов. Данное требование реализуется независимо от механизма привлечения средств.

Альтернативный способ учета предполагает капитализацию процентов по займам в стоимости актива. Такое решение может быть принято, когда затраты непосредственно связаны с приобретением, созданием или производством активов, подготовка которых к запланированному использованию или продаже обязательно требует значительного времени. Такими активами являются производственные предприятия, объекты по производству энергии, материально-производственные запасы, требующие значительного времени на доведение их до состояния, в котором они могут быть проданы. Не относятся к данным активам материально-производственные ценности, производимые компанией в больших количествах на постоянной

основе в течение непродолжительного цикла, а также объекты, готовые к использованию по прямому назначению или продаже при их приобретении.

Таким образом, оценщику необходимо понимать, капитализируются или нет проценты по займам на предприятии. Как правило, при получении кредита затраты капитализируются.

Стоимость заемных средств Rзс определяется исходя из средневзвешенной процентной ставки по кредитам в рублях, предоставляемым нефинансовым организациям под строительство объектов недвижимости на дату оценки.

Определение доходности на собственные средства ($R_{сс}$)

Расчет доходности собственного капитала **($R_{сс}$)** производился методом кумулятивного построения, то есть суммированием безрисковой ставки дохода и премии за риск вложения средств в данный проект по формуле:

$$R_{сс} = БС + Р,$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода,

Р — премия за риск строительства объекта.

Безрисковая ставка дохода (БС)

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

В качестве безрисковой ставки в расчетах принята средневзвешенная эффективная ставка дохода по облигациям федерального займа. Срок погашения выбирается исходя из условия, что он сопоставим со сроком строительства объектов недвижимости.

Премия за риск строительства объекта (Р)

Премия за данный вид риска, определяется экспертно. Данное допущение основано на том факте, что "Риск определяется субъективным мнением оценщика на основе анализа различных факторов риска инвестирования"[170]. "При наличии развитого рынка недвижимости в качестве основного метода определения поправок к базовой ставке используется метод экспертных оценок. Оценка риска должна приводить к определению соответствующей премии за риск. Такое определение проводится экспертно. В условиях развитого рынка, для которого характерна осведомленность экспертов о рынке недвижимости, метод кумулятивного построения дает достаточно хорошие результаты"[171].

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**[172].

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков[173]:

- финансовые риски;
- маркетинговые риски;
- технологические риски;
- риски участников проекта;
- политические риски;
- юридические риски;

[170] Статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf.

[171] Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

[172] Статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf.

[173] В. Баринов (www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055).

- экологические риски;
- строительные риски;
- специфические риски;
- обстоятельства непреодолимой силы или "форс-мажор".

Перечисленные виды рисков и таблица расчета премии (надбавки) за риск строительства объекта (Р) методом взвешенной оценки рисков приведены в таблице ниже.

Алгоритм расчета премии за риск строительства объекта:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска:

– низкое значение — 1%;
– значение ниже среднего — 2%;
– среднее значение — 3%;
– значение выше среднего — 4%;
– высокое значение — 5%.

- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" (ni).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" как произведение суммы рисков на балльную оценку (ki=ni x балл).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов (k=∑ki).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 1. Расчет премии за риск строительства объекта

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
Финансовые риски										
1	Экономическая нестабильность в стране									
2	Инфляция									
3	Сложившаяся ситуация неплатежей в отрасли									
4	Дефицит бюджетных средств									
5	Невыход на проектную мощность									
6	Работа не на полную мощность									
7	Выпуск продукции низкого качества									
8	Ошибки в проектировании									
9	Недостатки технологии и неправильный выбор оборудования									
10	Ошибочное определение мощности									
11	Недостатки в управлении									
12	Нехватка квалифицированной рабочей силы									
13	Отсутствие опыта работы с импортным оборудованием у местного персонала									
14	Срыв поставок сырья, стройматериалов, комплектующих									
15	Срыв сроков строительных работ подрядчиками (субподрядчиками)									
16	Повышение цен на сырье, энергию и комплектующие									
17	Увеличение стоимости оборудования									
18	Невыполнение обязательств кредиторами									
19	Принудительное изменение валюты кредита									
20	Сокращение лимита валюты									
21	Приостановление (прекращение) использования кредита									
22	Ужесточение (сокращение) сроков возврата кредита и выплаты процентов									
23	Изменение торгово-политического режима и таможенной политики									
24	Изменения в налоговой системе, валютном									

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
	регулировании, регулировании внешнеполитической деятельности РФ									
25	Изменения в системах экспортного финансирования									
26	Социально-экономическая нестабильность РФ									
27	Опасность национализации и экспроприации									
28	Изменение законодательства (например, закона об иностранных инвестициях)									
29	Сложность с репатриацией прибыли									
30	Геополитические риски									
31	Социальные риски									
32	Несовершенства законодательства									
33	Неправильное оформление документов, контрактов, например фиксирующих права собственности, аренды и т. п.									
34	Изменение законодательства в части требований к окружающей среде									
35	Аварии									
36	Изменение отношения к проекту властей и общественности									
Строительные риски категории "А"										
37	Задержки в строительстве									
38	Невыполнение обязательств поставщиком, дефекты в оборудовании, технологии									
39	Срывы сроков строительства (монтажа) по вине подрядчика									
Строительные риски категории "Б"										
40	Снижение качества продукции									
41	Некомпетентность менеджмента									
42	Экспортно-импортные риски									
43	Юридический форс-мажор									
44	Физический ущерб									
45	Транспортные риски									
46	Риски снабжения									
47	Несовместимость оборудования									
48	Специфические риски проекта									
49	Обстоятельства непреодолимой силы									
Итоги:										
Количество наблюдений		ni								
Взвешенный итог		ki								
Итого:										K
Количество факторов										49
Премия за риск строительства объекта, %										**%**

Источник: www.inventech.ru/lib/business-plan

Методы оценки накопленного износа

К основным методам определения накопленного износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся[174]:

- метод экономического возраста;
- метод рыночной экстракции;
- метод оценки накопленного износа по его составляющим (метод разбивки).

Два первых метода позволяют рассчитать накопленный износ в целом, а третий метод — по трем составляющим: физическому износу, функциональному и внешнему устареванию.

Метод экономического возраста — метод прямого изменения накопленного износа, основанный на сравнении действительного возраста улучшений и срока экономической службы улучшений.

Действительный возраст — это возраст, соответствующий состоянию и полезности здания и исчисляемый как разность срока их экономической службы и оставшегося срока их экономической службы. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта действительный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону. В частности,

[174] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

здание с возрастом в 5 лет может иметь эффективный возраст в 10 лет из-за плохого содержания здания, и наоборот.

Срок экономической службы — это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$НИ = ДВ/СЭС \times (СУ-УФИ),$$

где:

НИ — накопленный износ;

ДВ — действительный возраст, лет;

СЭС — срок экономической службы, лет;

СУ — стоимость улучшений;

УФИ — устранимый физический износ.

Метод рыночной экстракции — метод прямого измерения накопленного износа, основанный на изучении цен недавно проданных объектов недвижимости, при котором для оценки накопленного износа из цены продажи аналогичного объекта недвижимости сначала вычитается рыночная стоимость земельного участка, а затем — стоимость воспроизводства или замещения здания.

Метод разбивки — метод оценки совокупного (накопленного) износа путем последовательной оценки физического износа, функционального и внешнего устареваний.

Накопленный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

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

где:

НИ — накопленный износ;

Ифиз. — физический износ;

Ифунк.устар. — функциональное устаревание;

Иэкон.устар. — экономическое (внешнее) устаревание.

Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят[175]:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ.

Методы определения физического износа[176]:

- метод экономического возраста;
- экспертно-нормативный метод.

Метод экономического возраста (метод срока жизни)

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

Расчет физического износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$И_{физ.} = ХВ * СПС * 100\%,$$

где:

[175] Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

[176] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

$И_{физ.}$ – физический износ, %

ХВ – хронологический возраст, лет.

СПС – срок полезной службы, лет.

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

Срок полезной службы (срок полезного использования) — период времени, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое предприятие ожидает получить от использования актива[177].

Под сроком службы производственных основных фондов следует понимать тот период времени, в течение которого они функционируют в производстве в соответствии со своим первоначальным назначением. Этот срок службы не совпадает с периодом возможного физического существования машин и оборудования, который практически безграничен. Не совпадает он и с периодом их технически возможного функционирования в качестве средств труда, т. к. путем систематической замены изношенных деталей и целых узлов новыми можно заставить машину работать сотни лет. Вопрос лишь в том, насколько целесообразно экономически бесконечно удлинять срок службы машин и других элементов основных фондов[178].

При определении срока полезной службы объекта оценки Исполнитель проанализировал ряд информационных источников:

- Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";
- Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";
- справочник фирмы Marshall & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026);
- экспертные мнения специалистов Заказчика;
- экспертные мнения Исполнителя.

В таблице ниже приведен срок полезной службы для некоторых объектов недвижимого имущества.

[177] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства" (ред. от 18.07.2012) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 25.11.2011 №160н)

[178] Кантор Е. Л., Гинзбург А. И., Кантор В. Е.. Основные фонды промышленных предприятий. Учеб. пособие. — М., 2002. — С. 61.

Таблица 2. Значение срока полезной службы зданий

Наименование подкласса	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ от 09.07.2003 №415, от 08.08.2003 №476, от 18.11.2006 №697, от 12.09.2008 №676, от 24.02.2009 №165, от 10.12.2010 №1011, от 06.07.2015 №674)	По Постановлению СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г., (ЕНАО)	По данным справочника Marshall&Swift (США)	Дополнительный источник информации / Экспертное мнение Исполнителя	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
Здания	КС-1	100	83	60	95	85
Здания	КС-2	80	83	55	80	75
Здания	КС-3	65	59	50	60	59
Здания	КС-4	65	—	45	50	53
Здания	КС-5	—	—	40	50	45
Здания	КС-6	—	—	35	45	40
Здания	КС-7	20	20	30	35	26
Здания	КС-11	20	20	30	35	26
Здания мобильные	Здания мобильные	15	15	15	15	15
Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	20	20	35	30	26

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Экспертно-нормативный метод

При экспертно-нормативном методе по ряду признаков обветшания, выявленных в процессе натурного осмотра строительных конструкций объекта, им присваивается соответствующая величина износа. При оценке физического износа используются: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа, "Методика определения физического износа гражданский зданий", утвержденная Приказом МинКомХоза РСФСР от 27.10.1970 г. №404, ведомственные строительные нормы (ВСН 53-86р) "Правила оценки физического износа жилых зданий", утвержденные Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12. 1986 г. №446, ведомственные строительные нормы (ВСН 58-88р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312.

Величина физического износа определялся на основании шкалы экспертных оценок, представленной в таблице ниже.

Таблица 3. Шкала экспертных оценок физического состояния объектов недвижимости

Состояние недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0-20%
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	21-40%
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60%
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	61-80%
Негодное	Конструктивные элементы - находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	81-100%

Источник: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа

Методы определения функционального износа недвижимого имущества

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят[179]:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

Методы определения **устранимого** функционального устаревания[180]:

- метод суммирования затрат на устранение:
  - недостатков, требующих добавления элементов;
  - недостатков, требующих замены или модернизации элементов;
  - сверхулучшений.

[179] Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

[180] Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 215.

Примечание. В учебнике по оценке недвижимости данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях[181].

Методы определения **неустранимого** функционального устаревания[182]:

- капитализация потерь в арендной плате;
- капитализация избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Примечание. Также данные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях[183].

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются[184]:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод сравнительных продаж (парных продаж);
- метод срока экономической жизни.

Примечание. Также указанные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях[185]. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

[181] Например, в следующих изданиях: "Ценообразование в строительстве": Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 87–91. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: "Дело", 1998. — 384 с. — стр. 287. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 10.

[182] Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 217.

[183] Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 91; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 11.

[184] Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 218.

[185] Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 96; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998. — 384 с. С. 294; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 12.

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

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

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее — элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно — регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги/элементы, по которым проводится сравнение/значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый

земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на постоянные (не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости), переменные (зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости) и расходы на замещение элементов

улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее — элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости — собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений — учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**[186] определения стоимости земли.

[186] "Экономика недвижимости. Конспект лекций" — С. В. Гриненко. — Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами187. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость[188].

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[189].

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.[190]

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения[191]:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.
- При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка

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

[188] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

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

[190] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

[191] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 22.

по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.
При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

– передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

– условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

– условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

– условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

– вид использования и (или) зонирование;

– местоположение объекта;

– физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

– экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

– наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

– другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы[192]:

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену[193].

Метод валового рентного мультипликатора основывается на том, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов этого анализа при оценке конкретного объекта недвижимости.

Метод общего коэффициента капитализации. Общая ставка капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Ставка определяется на основании анализа отношений чистых операционных доходов аналогов к их ценам.

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

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

[193] Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

Выделяются необходимые **элементы сравнения.**

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов[194].

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

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

Классификация и суть корректировок (поправок)

[194] Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.1, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом. Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$\mathbf{С_{ед.\ ср.} = С_{ед.\ ср.\ до} \times (1 + П_{\%}),}$$

где:

$\mathbf{С_{ед.\ ср.}}$ — стоимость объекта-аналога;

$\mathbf{С_{ед.\ ср.до}}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$\mathbf{П_{\%}}$ — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$\mathbf{С_{ед.\ ср.} = С_{ед.\ ср.\ до} + П_{ст.},}$$

где:

$\mathbf{С_{ед.\ ср.}}$ — стоимость объекта-аналога;

$\mathbf{С_{ед.\ ср.\ до}}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$\mathbf{П_{ст.}}$ — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;
- на основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достаточная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, учитывающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому объекту рассчитывается ставка капитализации;
- определяется итоговое значение общего коэффициента капитализации как средняя или средневзвешенная величина расчетных значений ставок по всем аналогам;
- определяется рыночная стоимость объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к итоговому значению общей ставки капитализации.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки[195].

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы[196].

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода[197].

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения[198]:

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

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;

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

[196] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

[197] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 17.

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

- метод дисконтированных денежных потоков;
- методы, использующие другие формализованные модели.

Метод прямой капитализации дохода

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

$$C = \frac{ЧОД}{К},$$

где:

С — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

К — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если[199]:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Алгоритм расчета методом капитализации:

- определение величины потенциального валового дохода;
- определение величины действительного валового дохода;
- определение величины операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода;
- определение коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках метода капитализации.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[200]. Расчет производится по формуле:

$$ПВД = S \times С_{1\ кв.\ м},$$

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

$С_{1\ кв.\ м}$ — ставка арендной платы за кв. м.

Величина действительного валового дохода (ДВД) определяется путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы.

$$ДВД = ПВД \times (1 - Па) \times (1 - Пнд) + Дпр,$$

где:

ДВД — действительный валовой доход;

ПВД — потенциальный валовой доход;

$П_а$ — потери при сборе арендной платы;

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

[199] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

[200] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

Дпр — прочие доходы.

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

Существуют следующие способы определения показателя потерь[201]:

- потери могут рассчитываться по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном сегменте рынка, то есть за основу берется рыночный показатель;
- на основе ретроспективных и текущих данных по оцениваемому объекту, то есть анализируются арендные договоры по срокам действия, частота их перезаключения, величина периодов между окончанием действия одного договора и заключения другого и т. п.

При эффективном менеджменте, большой площади объекта оценки и текущем состоянии рынка коммерческой недвижимости остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

На основании мониторинга рынка типичным условием при заключении договоров аренды является внесение арендной платы авансовыми платежами и страхового взноса, поэтому при сборе арендной платы Исполнитель принимает потери равными 0%.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[202].

Операционные расходы делятся[203]:

- на условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение.

К **условно-постоянным** относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг, а именно:

- налог на имущество;
- платежи за земельный участок (земельный налог или арендная плата);
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки).

К **условно-переменным** относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг, а именно:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала;
- коммунальные расходы;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

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

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

[203] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"[204]. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Величина налога на имущество

В соответствии с главой 30 Налогового Кодекса РФ "Налог на имущество организаций" объектом налогообложения по налогу на имущество, начиная с 01.04.2004 г., признается движимое и недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств, в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета. Налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Закону г. Москвы №64 от 5 ноября 2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 25.11.2015 г.), налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

- административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) общей площадью свыше 3 000 кв. м. и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;
- отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) общей площадью свыше 2 000 кв. м и помещений в них, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- расположенных в многоквартирных домах нежилых помещений, площадь каждого из которых свыше 3 000 кв. м, принадлежащих одному или нескольким собственникам, фактически используемых для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельность в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не относящихся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;
- жилых домов и жилых помещений, не учитываемых на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, по истечении двух лет со дня принятия указанных объектов к бухгалтерскому учету.

Ставки налога на имущества для Москвы и Московской области представлены в таблице ниже.

Таблица 4. Ставки налога на имущество

Год	Ставка налога на имущество для г. Москвы	Ставка налога на имущество для Московской области
2014	0,90%	1,00%
2015	1,20%	1,50%
2016	1,30%	2,00%
2017	1,40%	2,00%
2018	1,50%	2,00%

Источник: Закон г. Москвы №63 от 20 ноября 2013 г., Закон г. Москвы №64 от 05.11.2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 25.11.2015 г.), Закон Московской области № 137/2013-ОЗ от 15 ноября 2013 г.

[204] Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

Для остальных объектов недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки на следующий год после даты оценки. Величина амортизационных отчислений принята на уровне 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса.

В качестве остаточной балансовой стоимости на дату оценки принимается стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, так как она может отличаться от рыночной в несколько раз.

По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливую базу для налогообложения, которая соответствует рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

Плата за земельный участок[205]

Плата за землю – общее название для всех видов обязательных платежей, уплачиваемых в связи с правом частной собственности и иных вещных прав на землю.

Выделяют следующие основные формы платы за использование земельными участками:

- земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость);
- арендная плата.

Земельный налог уплачивается собственниками земли, землевладельцами и землепользователями, кроме арендаторов. Последние вносят арендную плату.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (гл. 31 НК РФ).

Земельный налог устанавливается и вводится в действие НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

Налогоплательщиками признаются (ст. 388 НК РФ):

- организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.

В отношении земельных участков, входящих в имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, налогоплательщиками признаются управляющие компании. При этом налог уплачивается за счет имущества, составляющего этот паевой инвестиционный фонд.

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков:

- находящихся на праве безвозмездного срочного пользования;
- переданных по договору аренды.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:

[205] http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu, https://ru.wikipedia.org

- отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
- занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;
- предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;

• 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

Арендная плата

Согласно ст. 65 ЗК РФ за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно:

- Правительством Российской Федерации,
- органами государственной власти субъектов Российской Федерации,
- органами местного самоуправления.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", открытое страховое акционерное общество (ОСАО) "Ингосстрах", группа "АльфаСтрахование", РЕСО "Гарантия", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,03–1,75% от страховой стоимости[206]. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 5. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05-0,35
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07-0,32
ГСК "Югория"	0,09-1,75
ЗАО "ГУТА-Страхование"	
производственные здания	0,05-0,30
офисные здания	0,03-0,20
торговые здания	0,04-0,25

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103

Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)

Капитальным ремонтом зданий является такой ремонт, при котором производится усиление или смена изношенных конструкций, оборудования, замена их более прочными, долговечными и экономичными, улучшающими их эксплуатационные качества, за исключением полной замены

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

основных конструкций, к которым относятся все виды стен, каркасы, каменные и бетонные фундаменты и т. п. При капитальном ремонте снижается износ зданий и сооружений. Он может быть выборочным (ремонт отдельных конструкций) или комплексным.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания.

Комплексный капитальный ремонт, охватывающий здание в целом, является основным видом данного ремонта. Он включает обычно замену изношенных частей, перепланировку, повышение благоустройства. Выборочный капитальный ремонт производится в зданиях, которые в целом находятся в удовлетворительном состоянии, однако некоторые их конструкции и оборудование изношены, пришли в неудовлетворительное состояние и нуждаются в усилении или замене. Ремонт таких конструкций проводится в первую очередь.

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

- расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта;
- расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий;
- расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений.

Расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования[207].

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена по тексту настоящего Приложения).

Расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий

Усредненная периодичность капитального ремонта определена системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции определялся на основании МРР 3.2.23-97 "Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости"[208].

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (таблица ниже).

Таблица 6. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%	48	2,10%
4	25,00%	50	2,00%
6	16,70%	52	1,90%
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%

[207] http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/

[208] http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

Источник: http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена по тексту настоящего Приложения).

Расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства[209].

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания. Согласно характеристикам объекта оценки капитальный ремонт будет проводиться[210] один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

Расчет расходов на создание резерва по капитальному ремонту производится исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта (Дкэ);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% (Дкв);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;

[209] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

[210] Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

i — ставка дисконтирования;

n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формуле:

$$РФ = SFF \times FV(Зс) \times Дкэ \times Дкв,$$

где:

FV(Зс) — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта;

Дкэ — доля короткоживущих элементов;

Дкв — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$FV(Зс) = PV(Зс) \times Кув,$$

где:

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта;

Кув — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **Кув** основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства "Bloomberg" и "Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г.", разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен таблице.

Расходы на управление объектом

В рамках текущих затрат, связанных с эксплуатацией объекта, принято выделять расходы, связанные вознаграждением управляющей компании.

Услуги управляющей компании включают в себя:

- анализ эффективности деятельности объекта;
- определение приоритетных направлений деятельности, стратегии развития;
- мероприятия по работе с персоналом;
- маркетинговые мероприятия, направленные на увеличение уровня загрузки/заполняемости и доходности объекта.

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка[211], специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному

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

управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25-30%.

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

- на гарантированном доходе собственника;
- на проценте от выручки.

Типичный размер вознаграждения управляющей компании в % от выручки приведен в таблице ниже.

Таблица 7. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

Характеристики	Значение, % от выручки
Наиболее характерное значение	1-3%
Для небольших объектов	5-10%
Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв. м	0,5-1%

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №234, сентябрь 2014 г., стр. 123

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации и сдачи в аренду построенных площадей. Комиссионные расходы по сдаче торговых площадей комплекса в аренду определены на основе среднерыночного уровня комиссионных расходов, который составляет от 7 до 9% от годовой арендной платы, взимаемой с арендаторов.

Уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы.

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР).

Расчет производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы.

Для определения ставки капитализации/дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки капитализации (дисконтирования) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

Величина коэффициента капитализации **К** определяется по следующей формуле:

$$К = (\text{ДВД}-\text{ОР})/Ц,$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы;

Ц — цена объекта (полученная путем корректировки цены предложения на торг).

Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

Метод кумулятивного построения предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рисковые надбавки.

Расчет коэффициента капитализации К предполагает определение ставки дохода (On) и нормы возврата капитала (Of).

$$К = On + Of$$

Определение ставки дохода

Ставка дохода On отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка On (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается по следующей формуле:

$$On = БС + Р + Л + М,$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода;

Р — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (премия за риск инвестирования);

Л — премия за низкую ликвидность объекта;

М — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа):

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp.

Определение премии за риск инвестирования

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений определена методом взвешенной оценки рисков. Данный метод разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статичные и динамические.

Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.

Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска.

– низкое значение — до 2%;

– значение ниже среднего — до 4%;

– среднее значение — до 6%;

– значение выше среднего — до 8%;

– высокое значение — свыше 8%.

- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" (ni).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку (ki=ni x балл).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов (k=∑ki).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 8. Расчет премии за риск инвестирования в объект

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Систематический риск											
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный										
2	Тенденции развития экономики в регионе	динамичный										
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный										
	Несистематический риск											
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
5	Ускоренный износ здания	статичный										
6	Неполучение арендных платежей	динамичный										
7	Неэффективный менеджмент	динамичный										
8	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный										
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений		ni									
	Взвешенный итог		ki									
	Сумма факторов											k
	Количество факторов											10
	Средневзвешенное значение балла											k/10
	Величина поправки за риск (1 балл = 1%)											

Источник: http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija_za_risk_vlozhenija_investirovanija/0-359

Определение премии за низкую ликвидность

Инвесторы, вкладывающие свой капитал в объект недвижимости, больше озабочены отсутствием ликвидности, чем инвесторы, вкладывающие свой капитал в ценные бумаги. Для заключения

надежной сделки по продаже объекта недвижимости может понадобиться более длительное время (несколько месяцев). Продавец, который хочет продать недвижимость в течение определенного времени, обычно вынужден соглашаться на более низкую цену или на менее выгодные условия.

Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже недвижимости с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при нормальном сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого нормального срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

Премия за низкую ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции по следующей формуле:

Л = безрисковая ставка х срок экспозиции (месяцев)/12

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неэффективного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированее собственность, тем выше риск управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное перепрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

В таблице ниже приведена шкала премий за риск инвестирования в недвижимость.

Таблица 9. Шкала премий за инвестиционный менеджмент

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс А++, класс ААА, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»)	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»)	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.),

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
		организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс B, B+, B++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством («Эксперт- Ра»)	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

Источник: http://edu.dvgups.rU/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METOD/UP/frame/4.htm

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (Of), а следовательно, и ставки капитализации (К), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли (i = On), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1 + O_n)^n - 1}$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{БС}{(1 + БС)^n - 1},$$

где:

БС — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна 1/n.

$$O_f = \frac{1}{n},$$

где:

n — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

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

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^{n} \frac{CFn}{(1+i)^{n-0.5}} + TV,$$

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода n;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода n;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если[212]:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

При расчете рыночной стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета:

1. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.
2. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозном периоде.
3. Определение величины действительного валового дохода в прогнозном периоде.
4. Определение величины операционных расходов в прогнозном периоде.
5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.
7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.
8. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Методика расчета величину чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе 1.9.1 (метод прямой капитализации дохода).

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах

Прогнозный период

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяееся путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объекта коммерческой недвижимости.

При дисконтировании денежного потока расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$F=\frac{1}{(1+R)^n},$$

где:

F — фактор текущей стоимости;

R — ставка дисконта;

n — период дисконтирования.

[212] http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного потока, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (квартала), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено для состояния середины периода. Расчет периода дисконтирования осуществлялся следующим образом:

$$n = 0,5 \times K_i + \Sigma K_i,$$

где:

K_i — длительность одного периода прогнозирования (в годовом исчислении);

t — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период.

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} x \left(\frac{1}{(1+O_n)^{-0,5}} - \frac{(1+g)^n}{(1+O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1+O_n)^n},$$

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

CF_{n+1} — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

On — ставка дисконтирования;

g — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

n — период прогнозирования.

Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с использованием данного метода выполняется путем деления чистого операционного дохода в постпрогнозном периоде на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$C = \frac{ЧОД}{К},$$

где:

С — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде;

К — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если[213]:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

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

Для определения ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

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

Методы, использующие другие формализованные модели

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

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

Для определения ставки дисконтирования используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 8 ФСО №3 в отчете об оценке должно содержаться "описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов[214].

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

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов[215].

Согласно п. 25 ФСО №1: "В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)".

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное[216].

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации[217].

Согласование результатов Исполнитель проводит с помощью анализа достоинств и недостатков используемых подходов оценки.

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

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

[214] Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

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

[216] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

[217] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 27.

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

При использовании более одного подхода к оценке согласование результатов оценки производится с помощью одного из способов согласования.

При использовании одного подхода (при условии мотивированного отказа от других двух подходов) полученному результату присваивается вес 100%.

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп[218]:

- прямое экспертное назначение весов;
- определение нескольких критериев назначения весов, по которым математически выводятся веса для согласования результатов расчета;
- дополнительное экспертное определение компетентности экспертов (назначение весов группой экспертов);
- применение метода агрегированной иерархии (МАИ) Т. Саати.

Прямое экспертное назначение весов

Как правило, исходя из своих субъективных соображений, оценщик самостоятельно назначает веса результатам, полученным по каждому подходу.

Определение нескольких критериев назначения весов

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

1. Достоверность и достаточность информации;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

5. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
6. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;
7. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
8. соответствие типу объекта и характеру его использования;
9. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;

[218] http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

10. способность учитывать действительные намерения покупателя;
11. способность учитывать конъюнктуру рынка;
12. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
13. способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

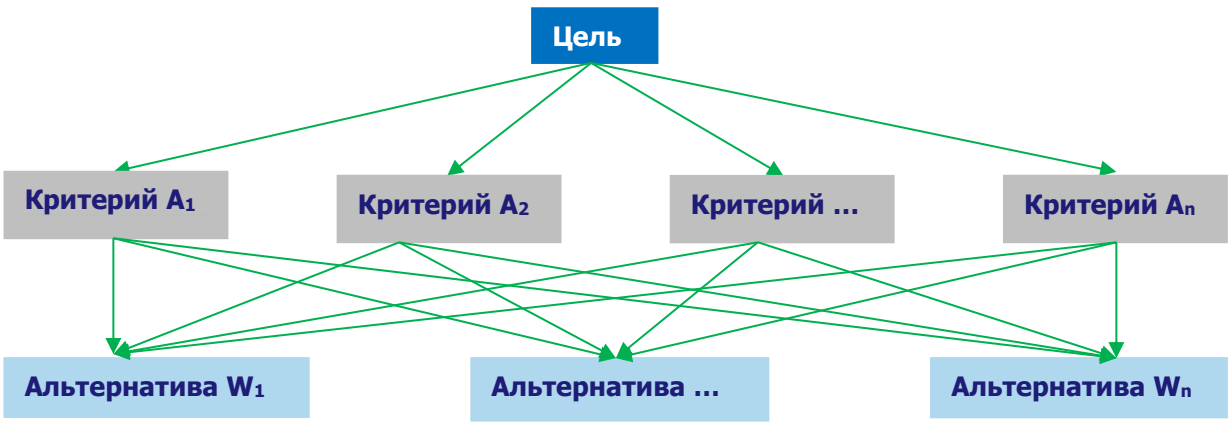
Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-бальной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

Рисунок 1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: http://www.appraiser.ru

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);

- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы a (1, j) является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии j, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 — равная важность;
- 3 — умеренное превосходство одного над другим;
- 5 — существенное превосходство;
- 7 — значительное превосходство;
- 9 — очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим j получено a (j, 1) = Ь, то при сравнении второго фактора с первым получается: a (j, 1) = 1/Ь.

Пусть A1…An — множество из n элементов, тогда W1.\Wn соотносятся следующим образом:

	A1	A2	…	An
A1	1	W1/W2	…	W1/Wn
A2	W2/W1	1	…	W2/Wn
…	…	…	…	
An	Wn/W1	Wn/W2	…	1

Источник: http://www.appraiser.ru

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A1	A2	…	An		
A1	1	W1/W2	…	W1/Wn	X1=(1×(W1/W2) ×…× (W1/Wn))1/n	ВЕС(A1)=X1/Сумма
A2	W2/W1	1	…	W2/Wn		…
…	…	…	…			…
An	Wn/W1	Wn/W2	…	1	Xn=((Wn/W1) × (Wn/W2) ×…×1)1/n	ВЕС(An)=Xn/Сумма
					Сумма	Σ = 1

Источник: http://www.appraiser.ru

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Таблица 10. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2		Вес критерия An	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	…	Альт. 1 .n	Вес(Альт1)=Альт.1.1×Вес(A1)+…+Альт. 1.n× Вес (An)
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	…	Альт.2.n	Вес(Альт2)=Альт.2.1×Вес(A1)+…+Альт. 2.n× Вес (An)
…	…	…	…	…	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	…	Альт.k.n	Вес(Альт.k:)=Альт.k.1×Вес(A1)+… +Альт.k.n× Вес (An)
Сумма			…		1

Источник: http://www.appraiser.ru

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

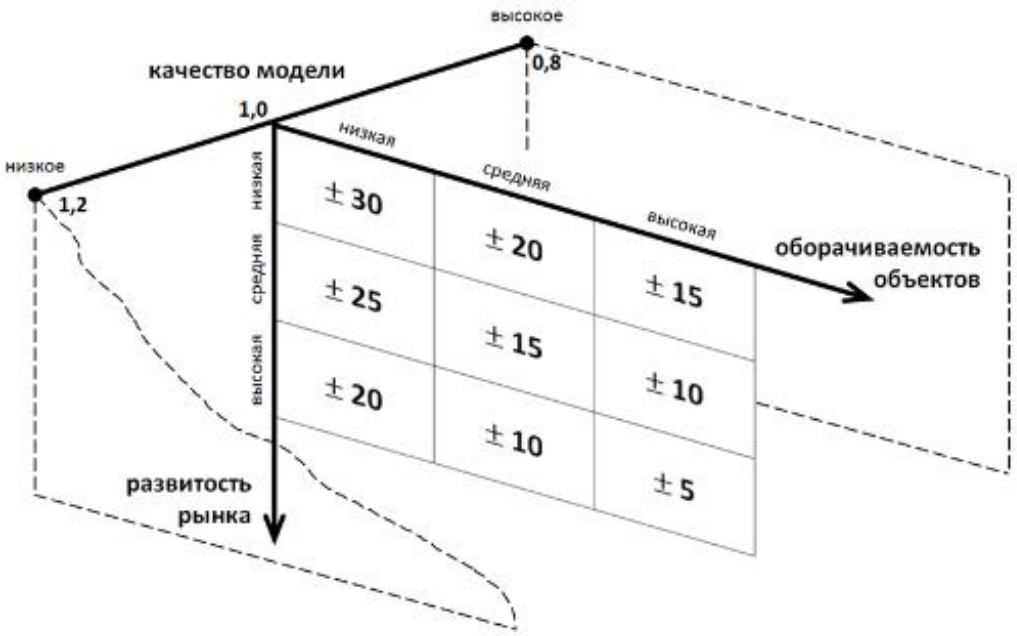
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Исполнитель, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"[219] и приведенной на рис. ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %[220]



Источник: http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

[219] http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

[220] Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Таблица 11. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – $d_{1,2}$), %

Оборачиваемость объекта Развитость рынка	Низкая	Средняя	Высокая
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

Таблица 12. Показатель качества модели (k), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделей - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделей - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделей - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценки ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d_{\%} = d_{1,2} * k,$$

где:

$d_{\%}$ – диапазон стоимости, %;

$d_{1,2}$ – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{min\ (max)} = C * (1 +/- d\%/100\%),$$

где:

$C_{min\ (max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

$d_{\%}$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Заказчик:

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"

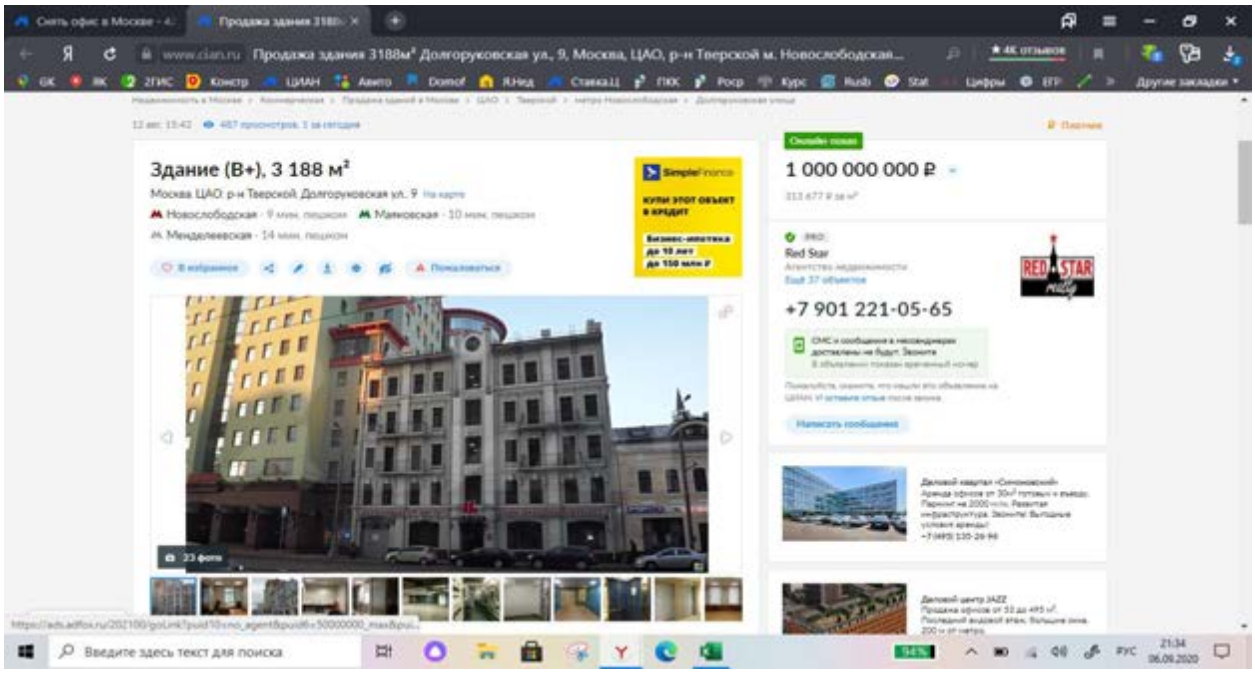
Исполнитель:

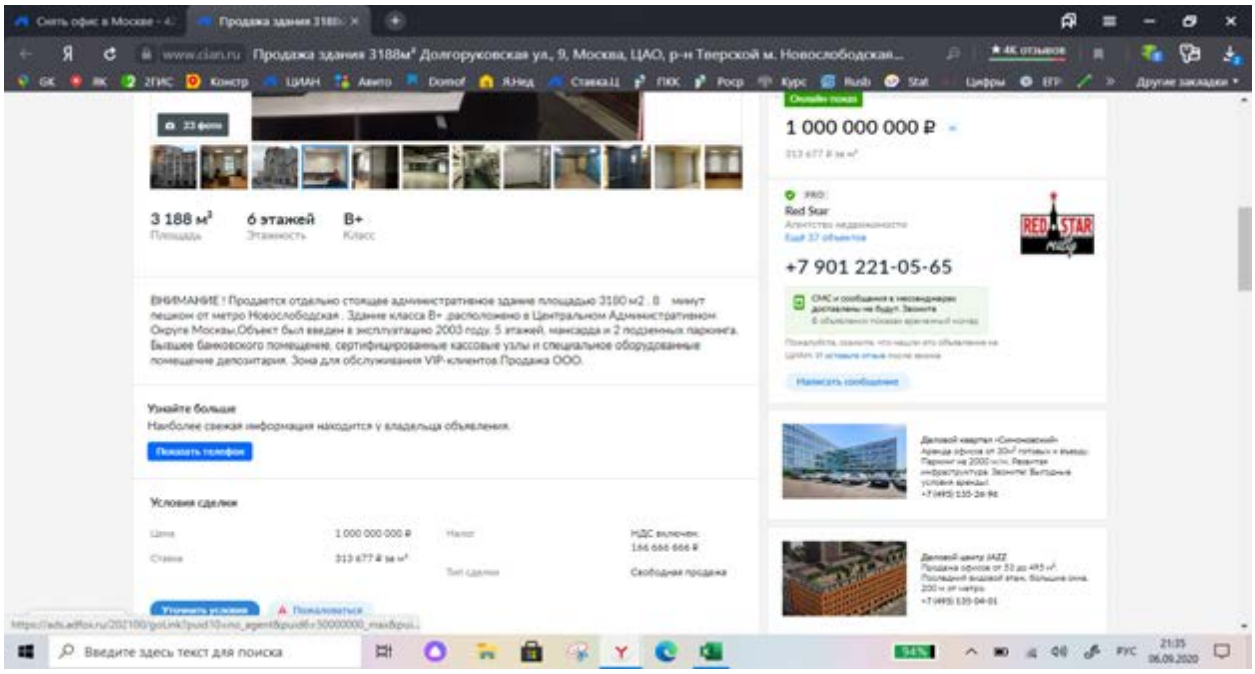
АО "НЭО Центр"

Аналоги, используемые в сравнительном подходе

Аналог 1

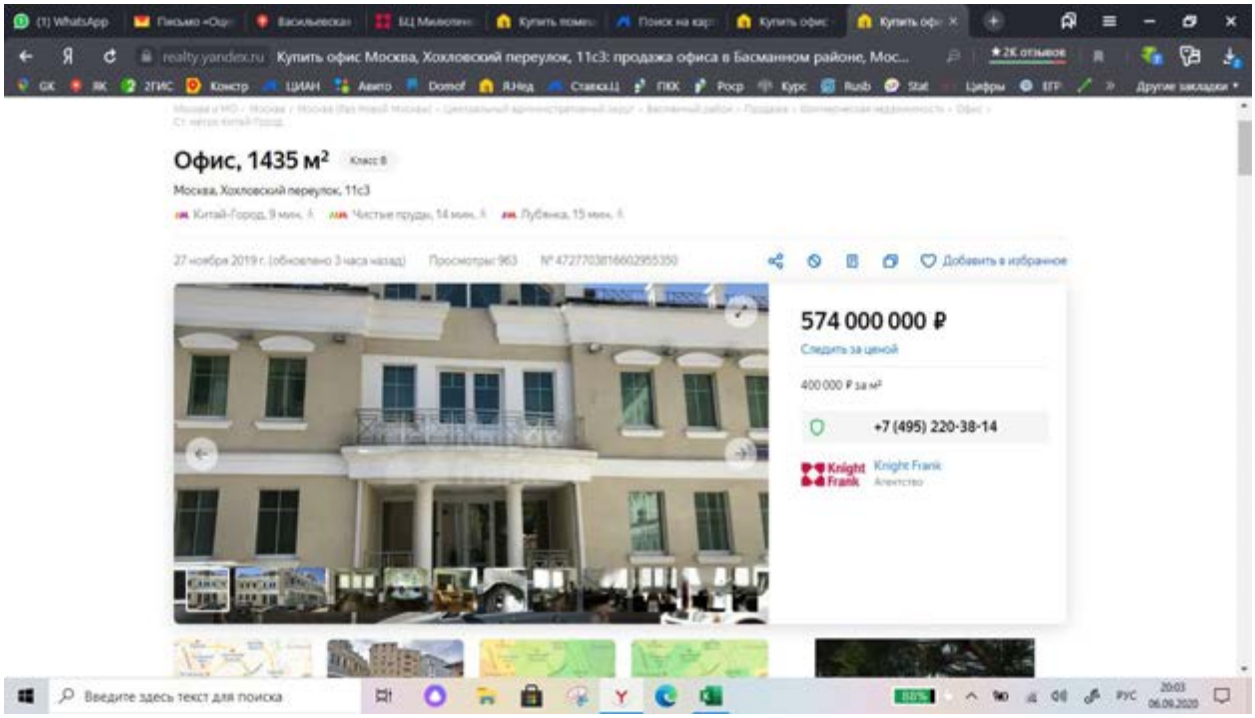
https://www.cian.ru/sale/commercial/193082083/

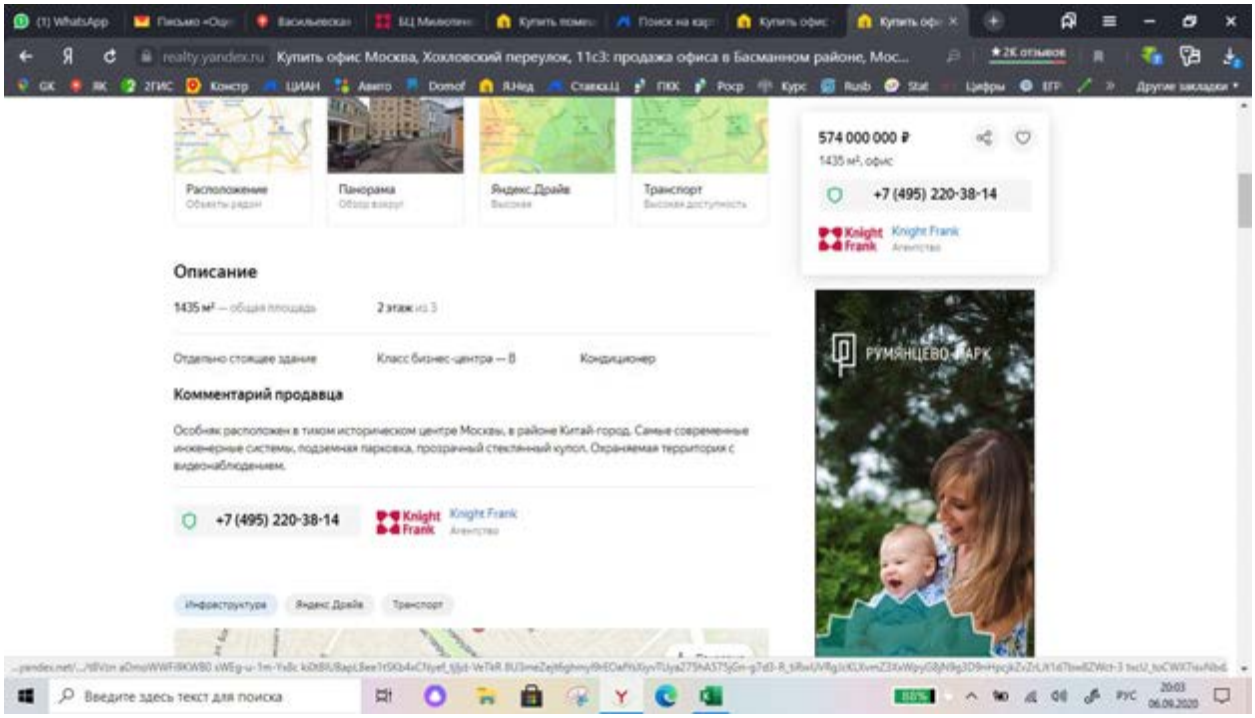




Аналог 2

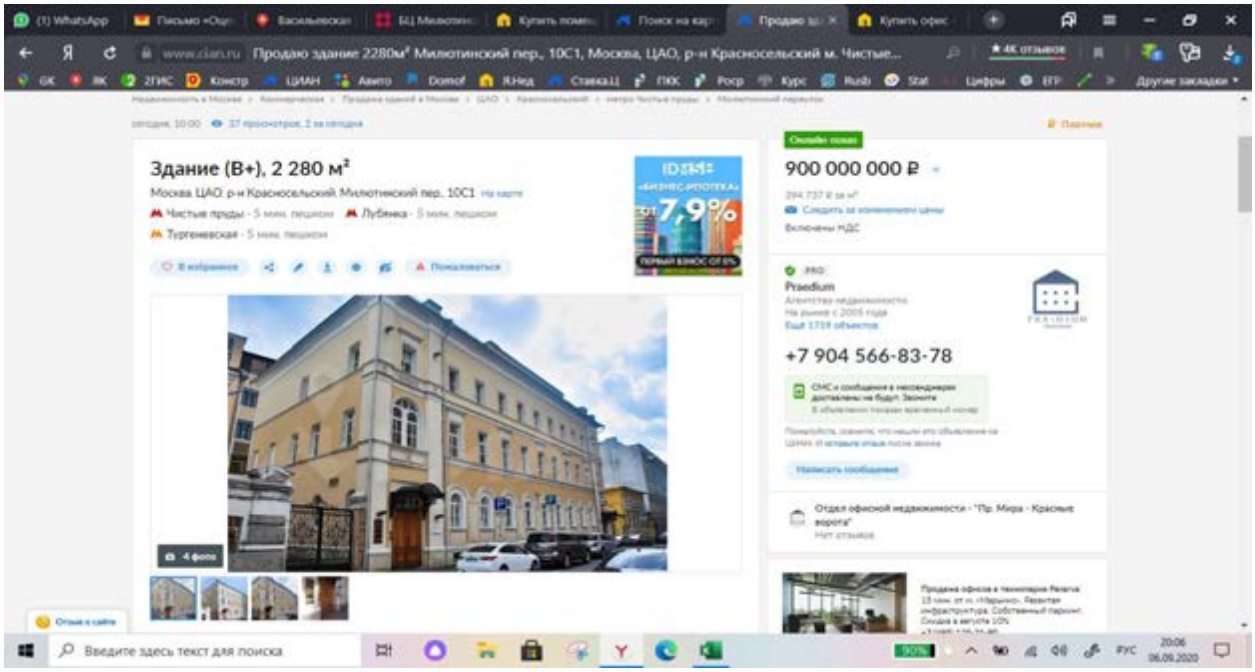
https://realty.yandex.ru/offer/4727703816602955350/

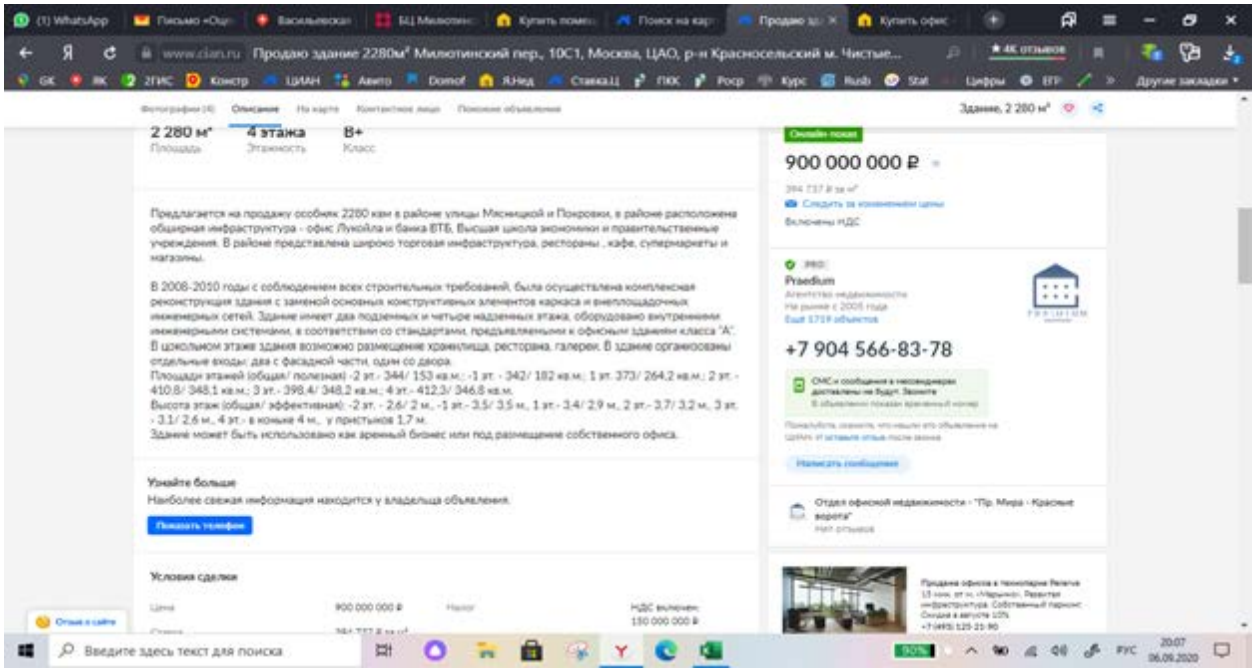




Аналог 3

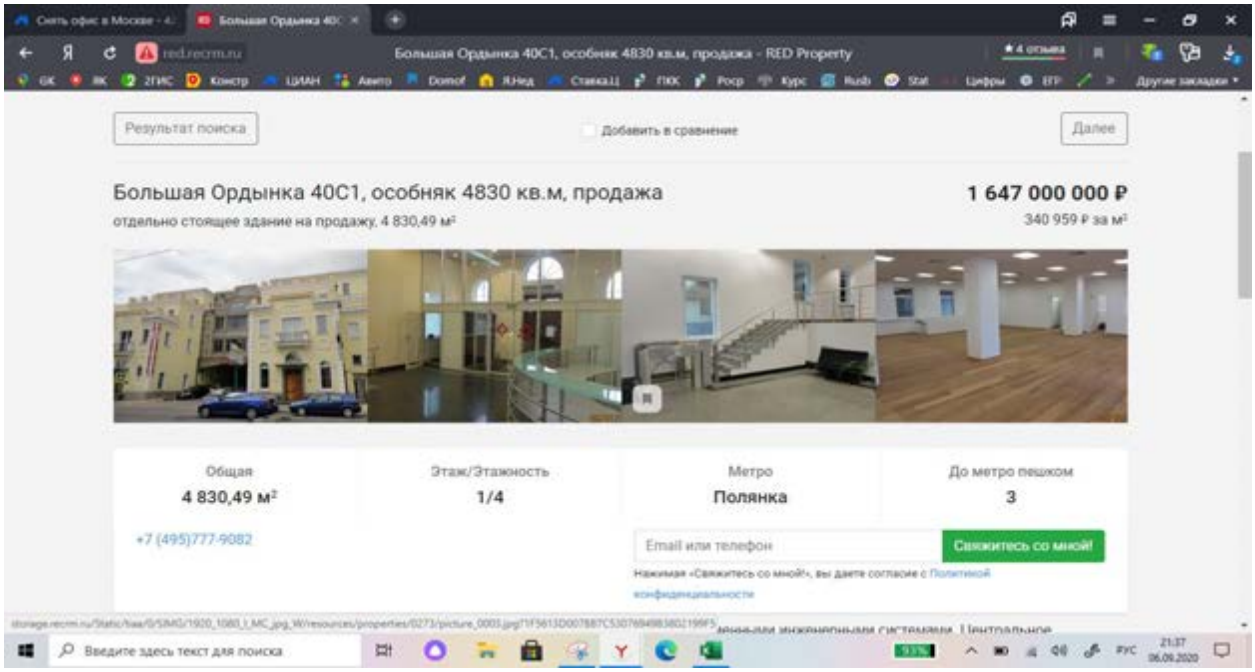
https://www.cian.ru/sale/commercial/238979297/

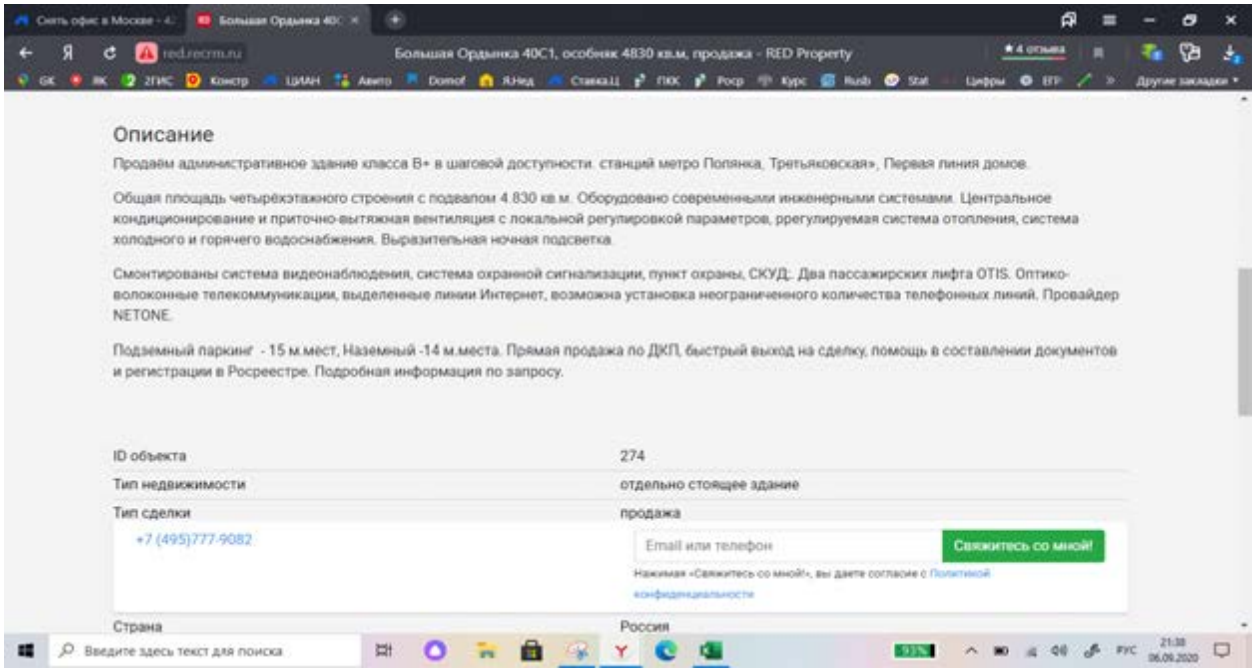


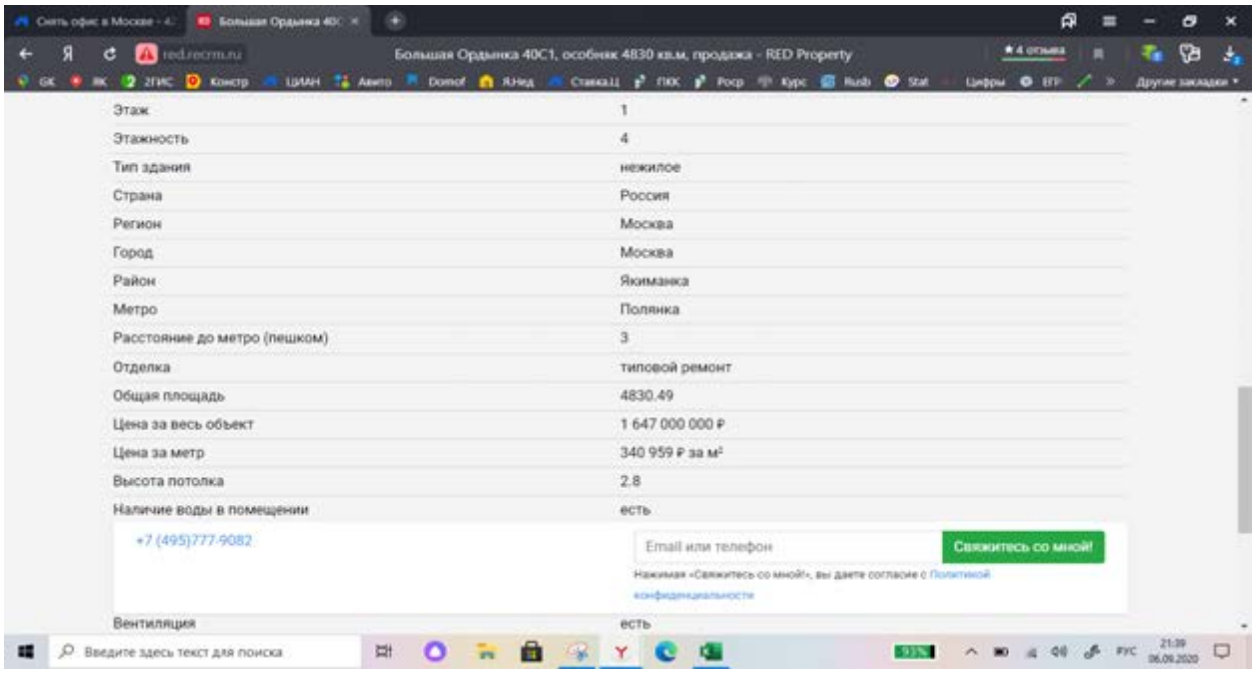


Аналог 4

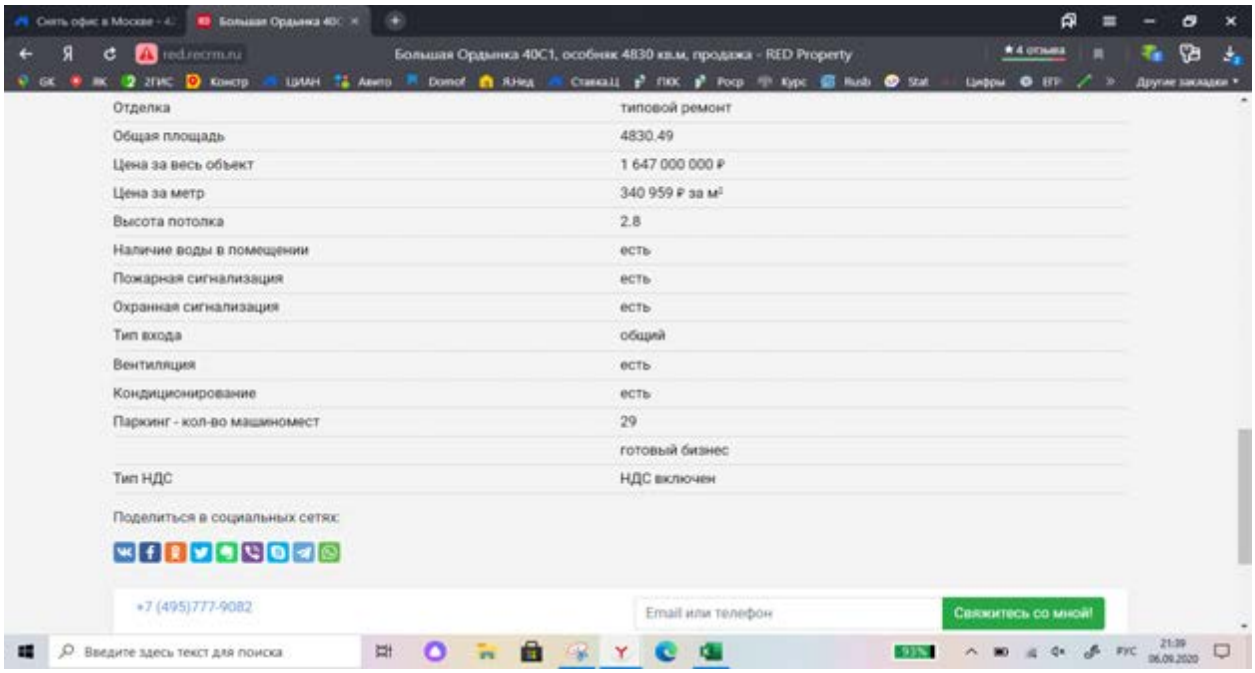
http://red.recrm.ru/274







Этаж	1
Этажность	4
Тип здания	нежилое
Страна	Россия
Регион	Москва
Город	Москва
Район	Якиманка
Метро	Полянка
Расстояние до метро (пешком)	3
Отделка	типовой ремонт
Общая площадь	4830.49
Цена за весь объект	1 647 000 000 ₽
Цена за метр	340 959 ₽ за м²
Высота потолка	2.8
Наличие воды в помещении	есть
Вентиляция	есть

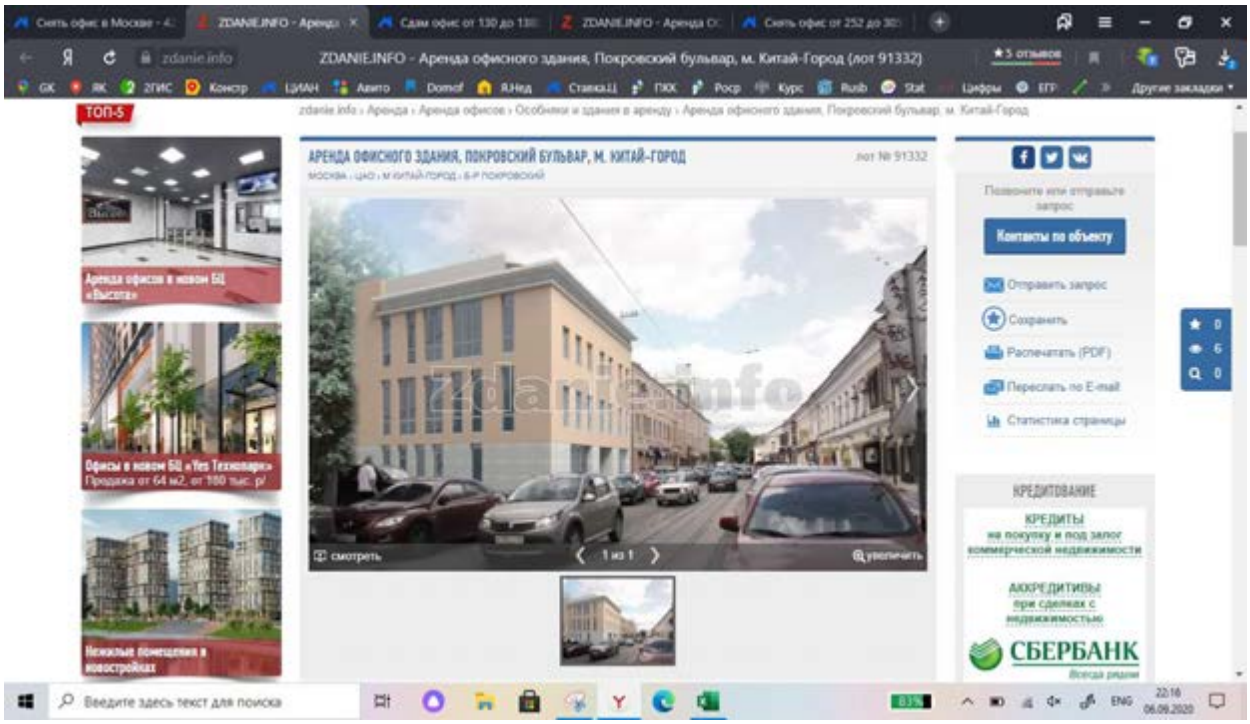


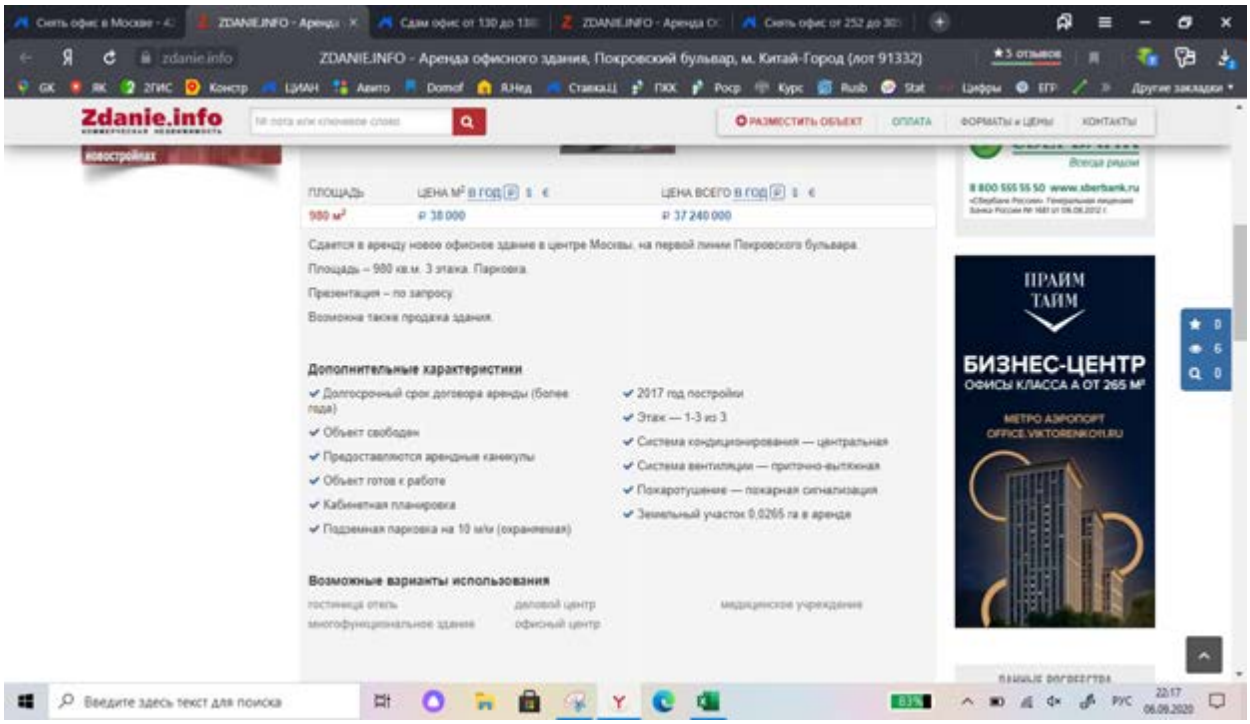
Отделка	типовой ремонт
Общая площадь	4830.49
Цена за весь объект	1 647 000 000 ₽
Цена за метр	340 959 ₽ за м²
Высота потолка	2.8
Наличие воды в помещении	есть
Пожарная сигнализация	есть
Охранная сигнализация	есть
Тип входа	общий
Вентиляция	есть
Кондиционирование	есть
Паркинг - кол-во машиномест	29
	готовый бизнес
Тип НДС	НДС включен

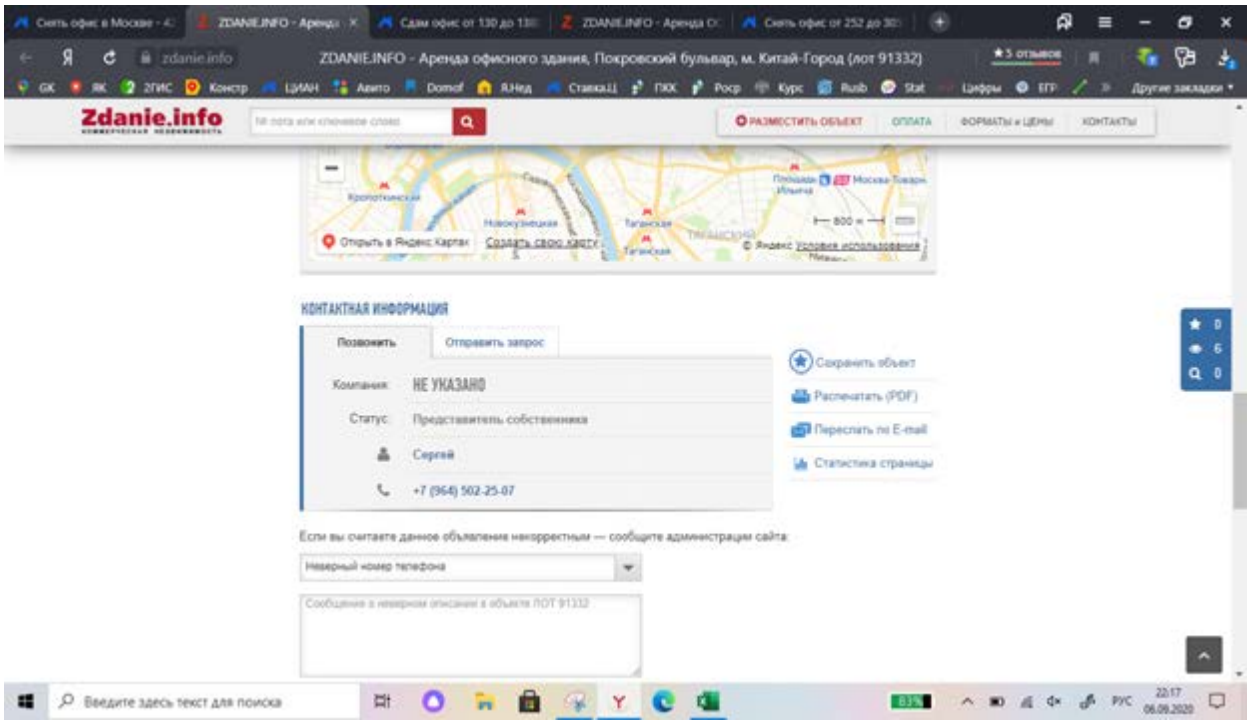
Аналоги, используемые в доходном подходе

Аналог 1

https://zdanie.info/аренда/аренда_офисов/3431/object/91332

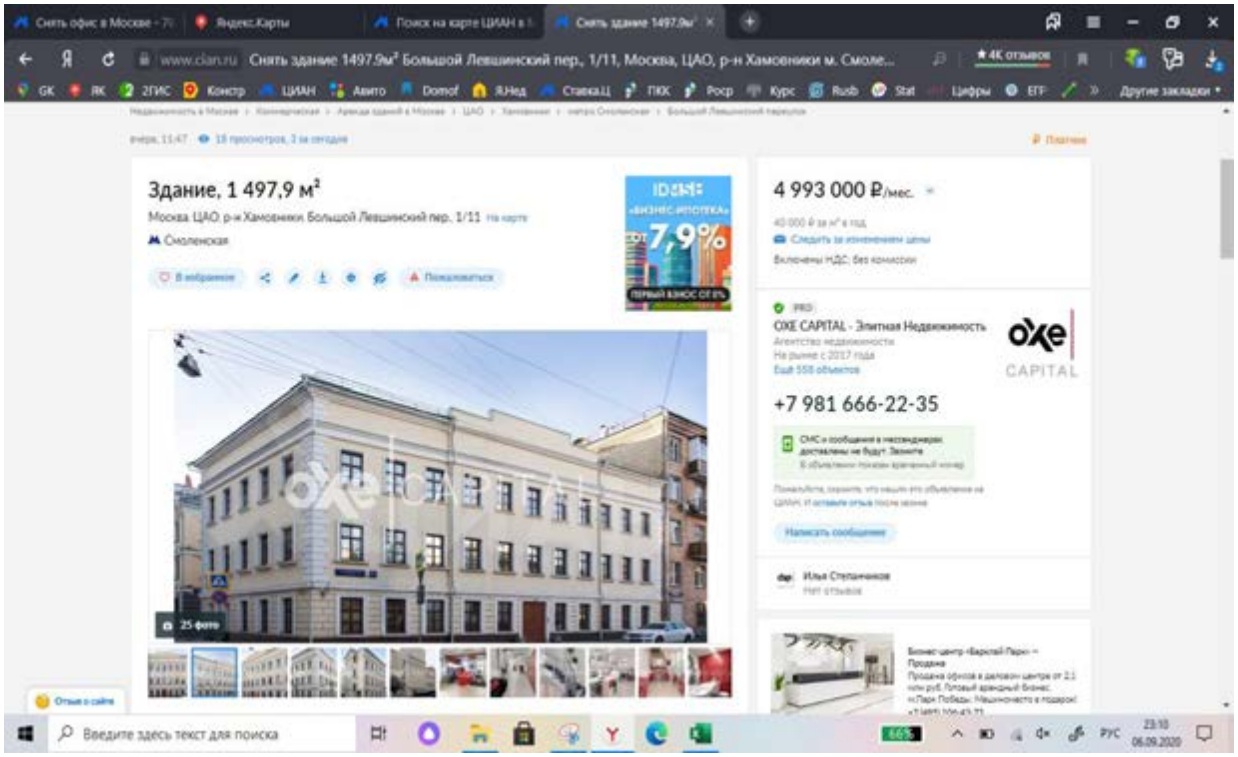


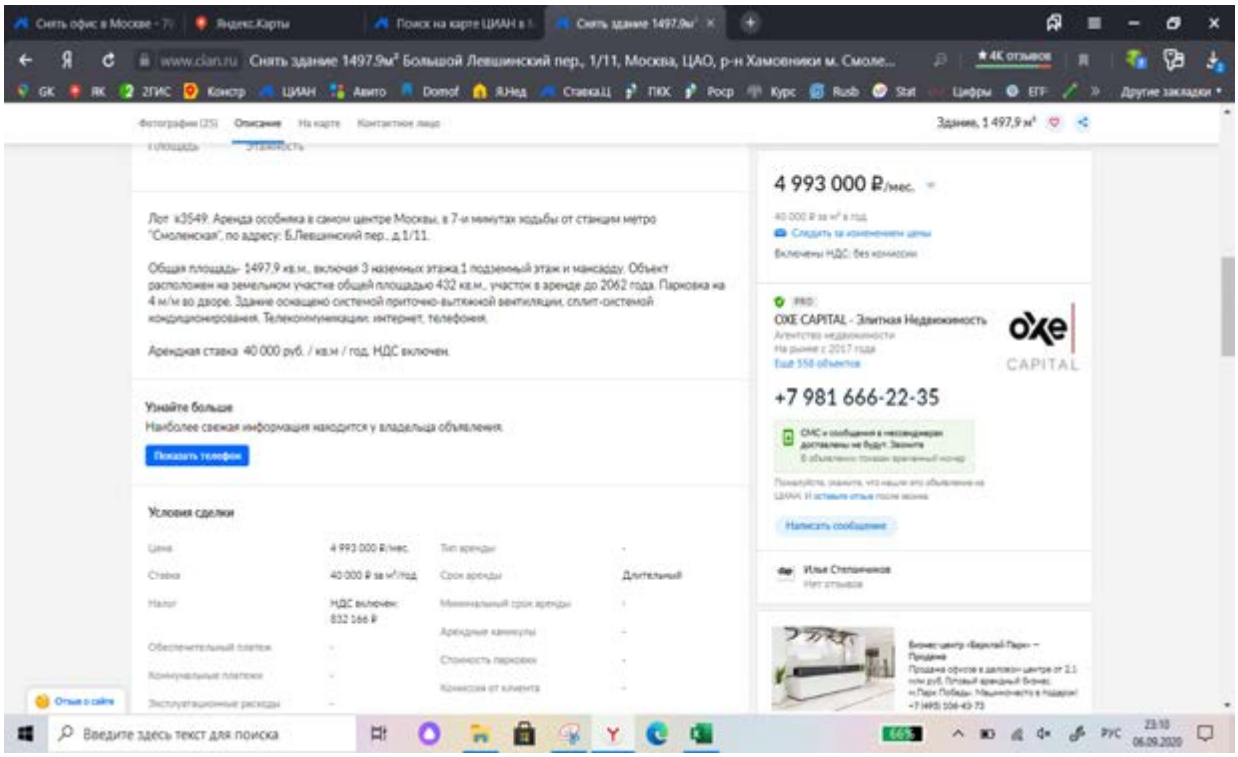




Аналог 2

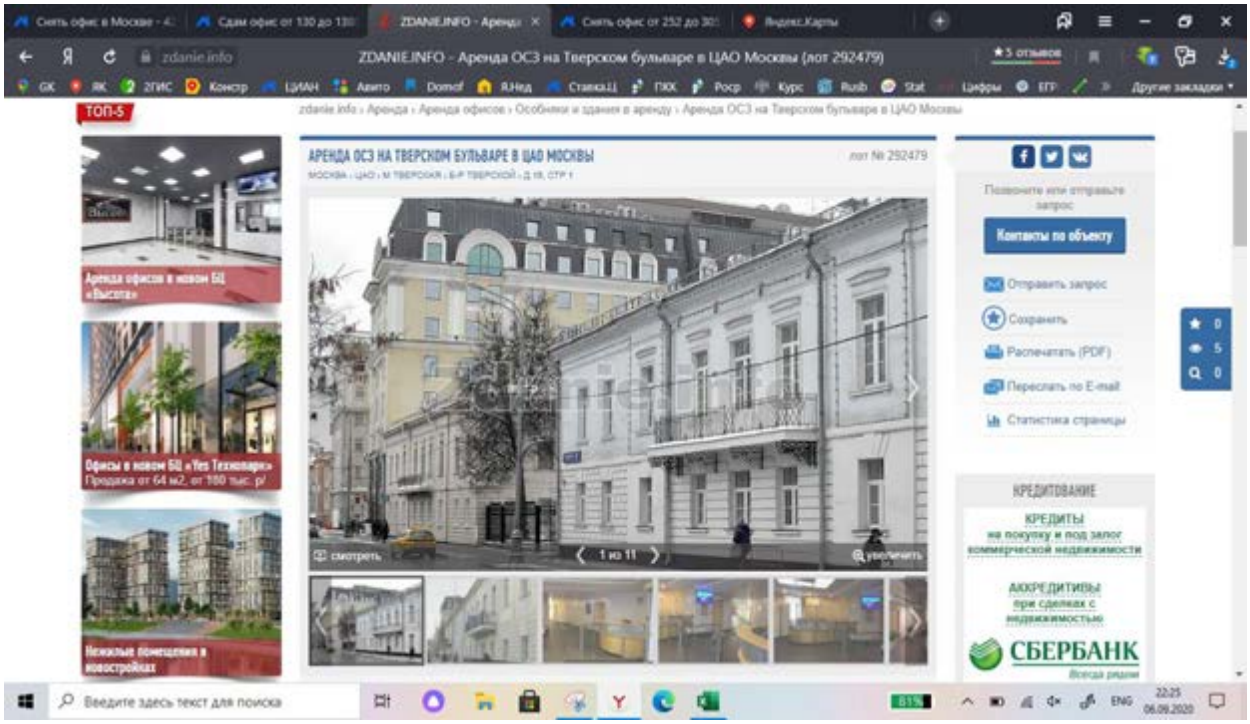
https://www.cian.ru/rent/commercial/228915828/

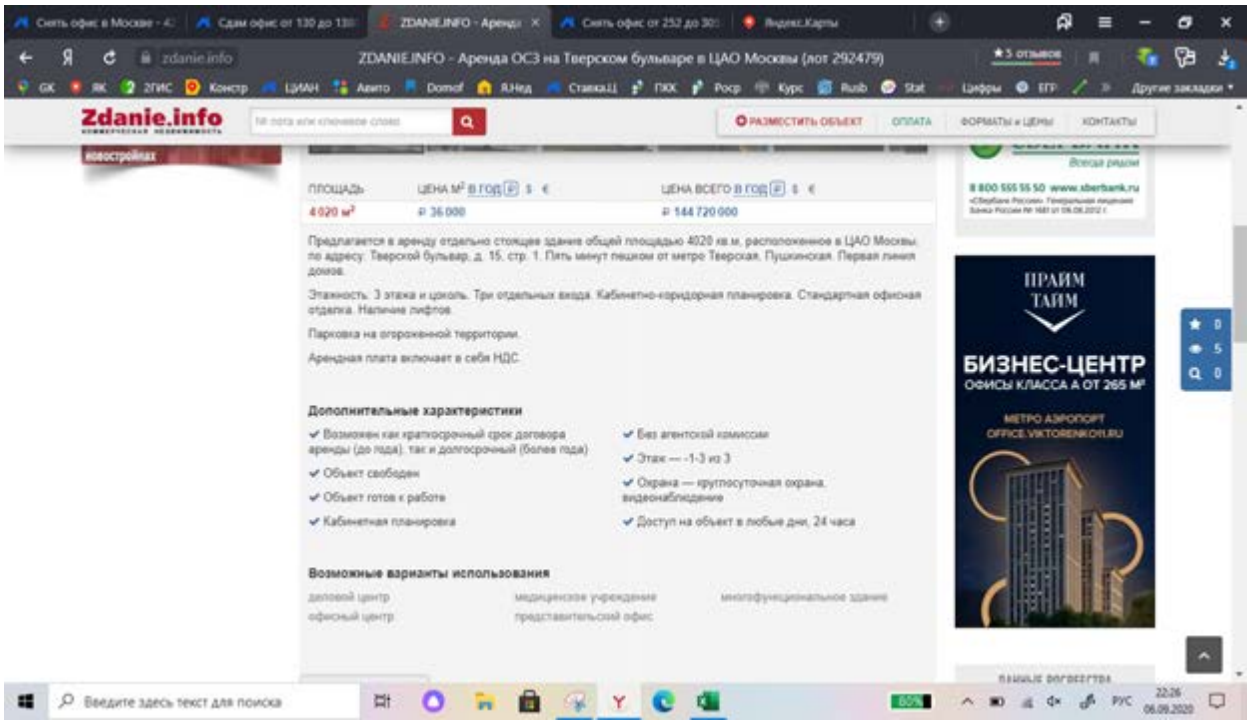


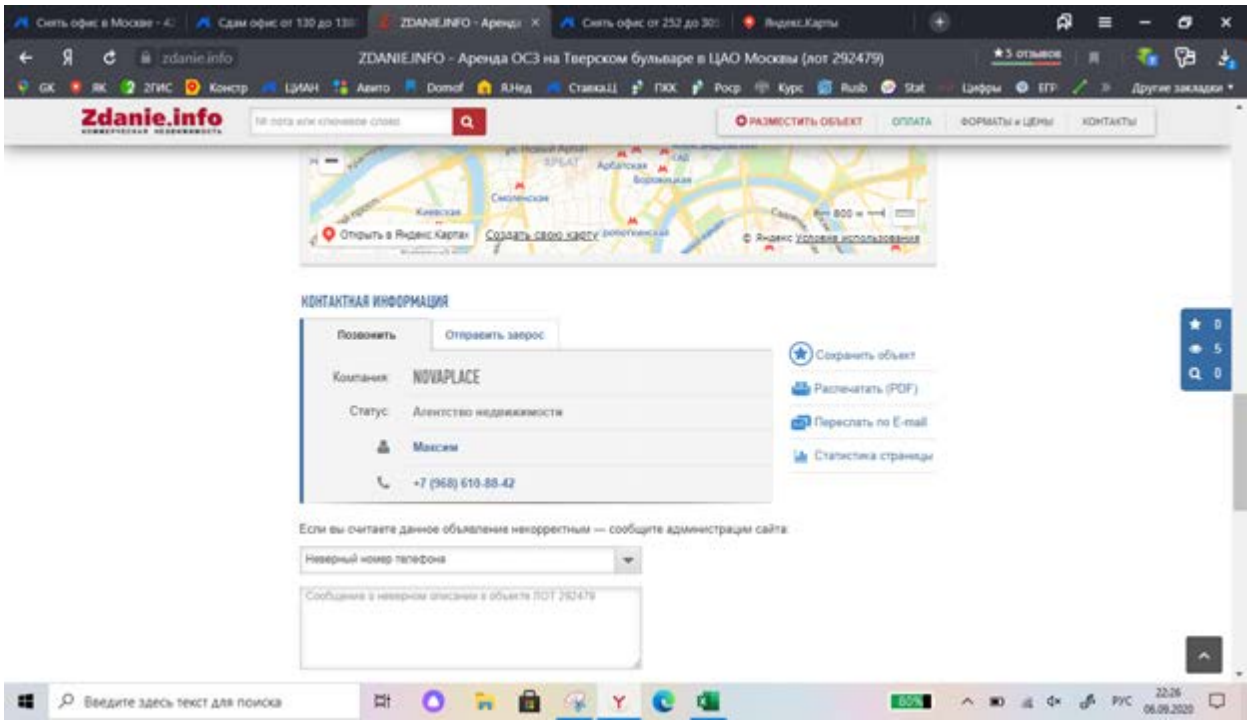


Аналог 3

https://zdanie.info/аренда/аренда_офисов/3431/object/292479

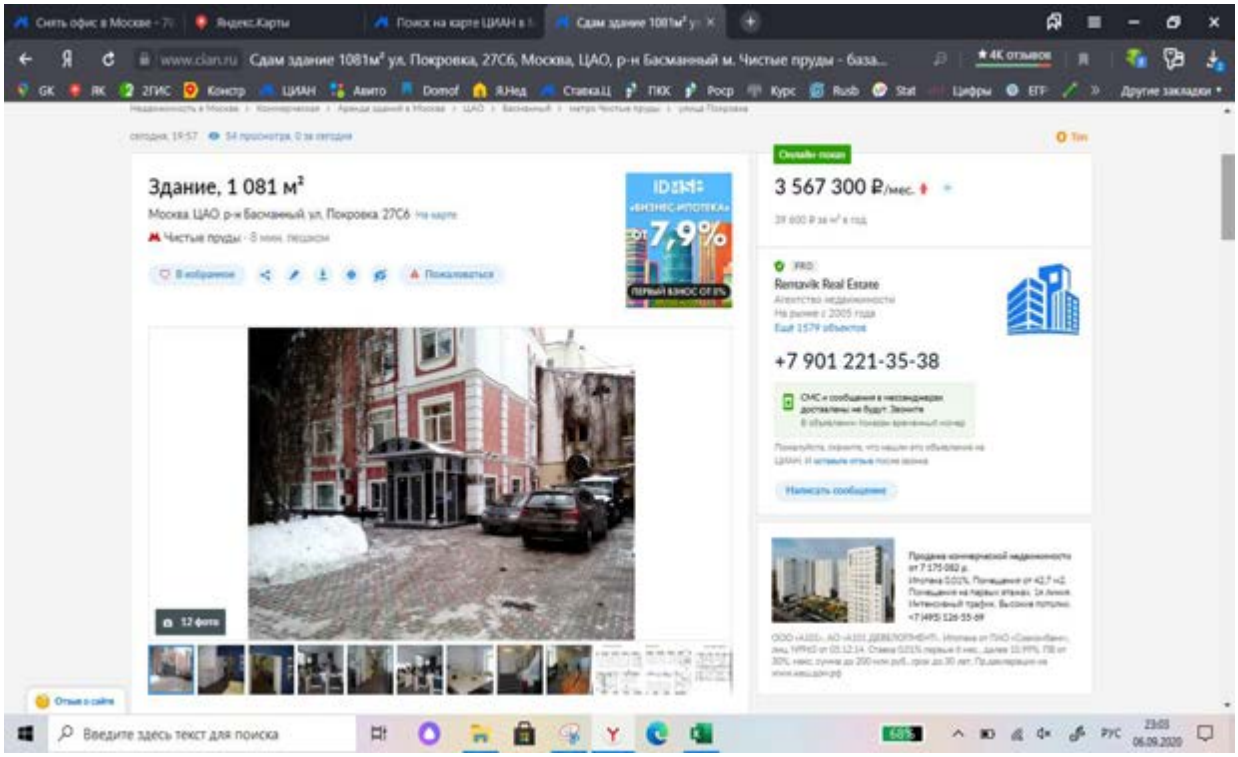


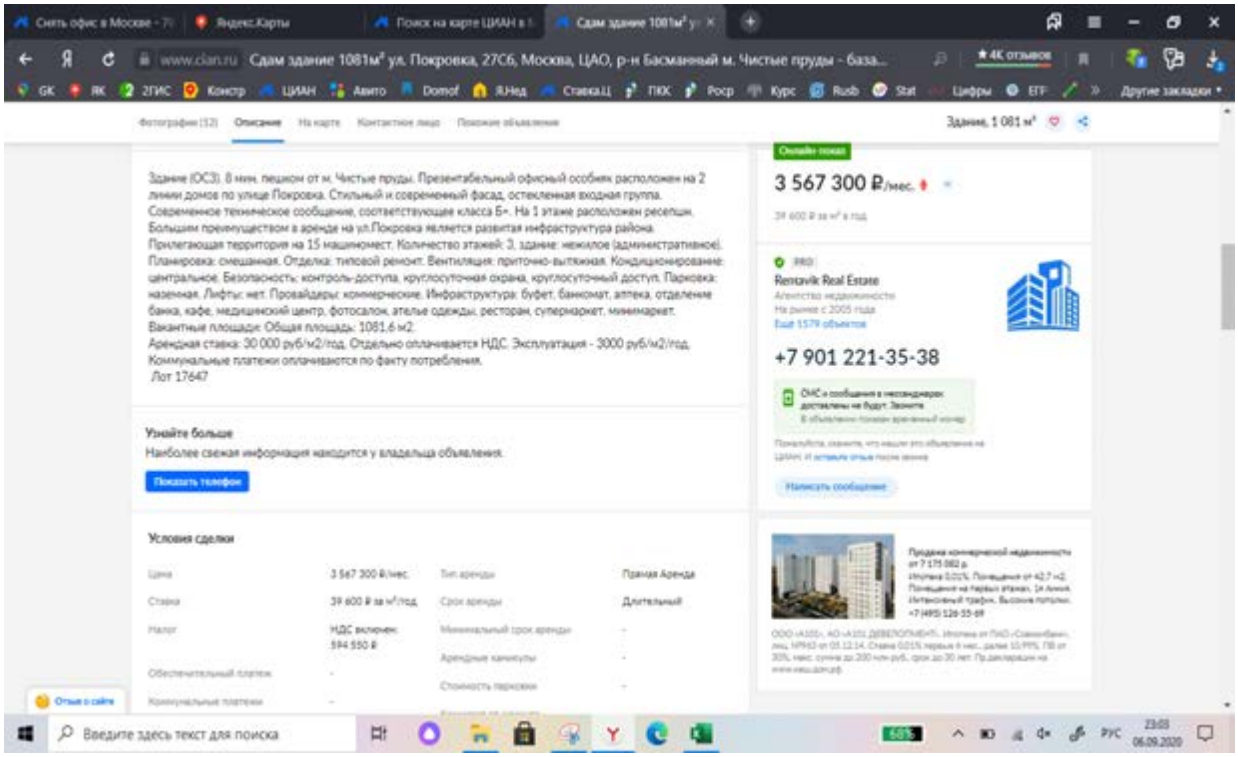

ZDANIE.INFO - Аренда ОСЗ на Тверском бульваре в ЦАО Москвы (лот 292479)
Zdanie.info
ПЛОЩАДЬ
ЦЕНА М² В ГОД
ЦЕНА ВСЕГО В ГОД
4 020 м²
₽ 36 000
₽ 144 720 000
Предлагается в аренду отдельно стоящее здание общей площадью 4020 кв.м, расположенное в ЦАО Москвы, по адресу: Тверской бульвар, д. 15, стр. 1. Пять минут пешком от метро Тверская, Пушкинская. Первая линия домов.
Этажность: 3 этажа и цоколь. Три отдельных входа. Кабинетно-коридорная планировка. Стандартная офисная отделка. Наличие лифтов.
Парковка на огороженной территории.
Арендная плата включает в себя НДС.
Дополнительные характеристики
Возможен как краткосрочный срок договора аренды (до года), так и долгосрочный (более года)
Объект свободен
Объект готов к работе
Кабинетная планировка
Без агентской комиссии
Этаж — -1-3 из 3
Охрана — круглосуточная охрана, видеонаблюдение
Доступ на объект в любые дни, 24 часа
Возможные варианты использования
деловой центр
офисный центр
медицинское учреждение
представительский офис
многофункциональное здание
ПРАЙМ ТАЙМ
БИЗНЕС-ЦЕНТР
ОФИСЫ КЛАССА А ОТ 265 М²
МЕТРО АЭРОПОРТ
OFFICE.VIKTORENKO.RU


ZDANIE.INFO - Аренда ОСЗ на Тверском бульваре в ЦАО Москвы (лот 292479)
Zdanie.info
Открыть в Яндекс.Картах
Создать свою карту
КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
Позвонить
Отправить запрос
Компания: NOVAPLACE
Статус: Агентство недвижимости
Максим
+7 (968) 610-88-42
Сохранить объект
Распечатать (PDF)
Переслать по E-mail
Статистика страницы
Если вы считаете данное объявление некорректным — сообщите администрации сайта:
Неверный номер телефона

Аналог 4

https://www.cian.ru/rent/commercial/235007987/





ПРИЛОЖЕНИЕ 5

КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ

Заказчик:

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Величина корректировки на торг

Справочник рыночных корректировок (СРК-2020, март 2020 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича

1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

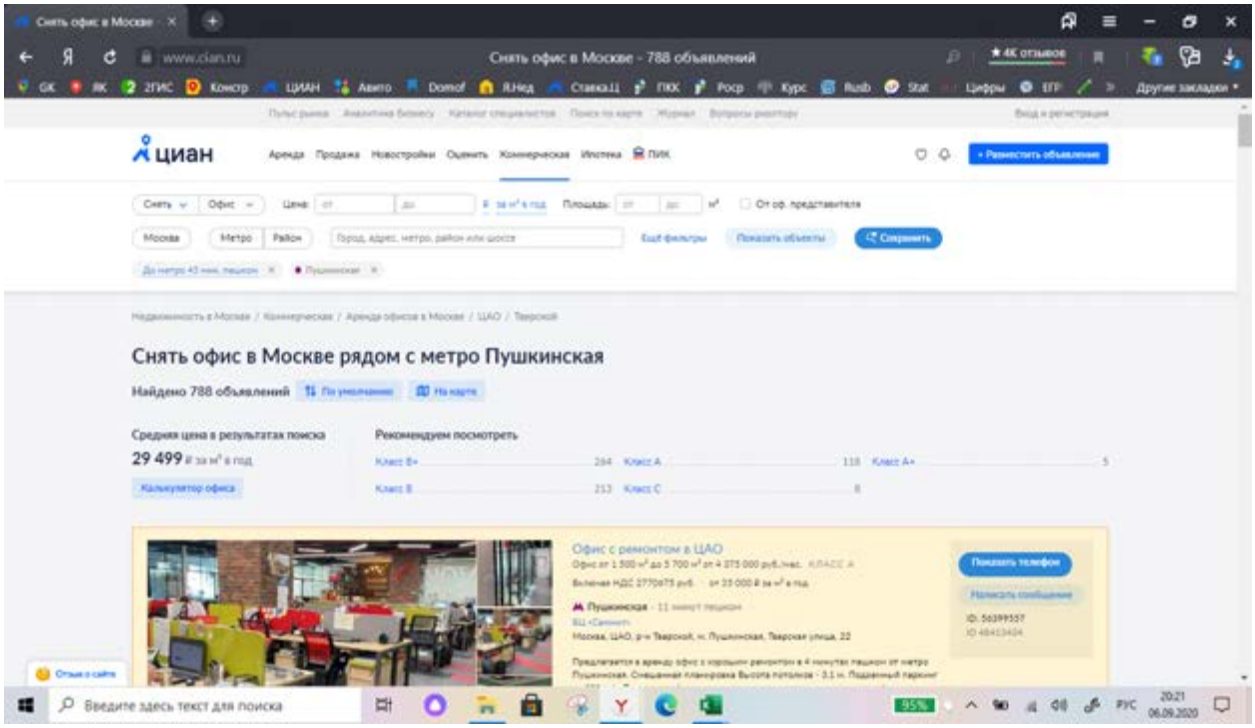
Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2020 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8–12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.- Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2020 г.	**4,6**	**7,2**	**5,2**	**8,1**	**4,9**	**8,7**	**5,9**	**10,0**	**10,3**
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Омск	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Севастополь	6-8 (7)	9-11 (10)	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	10-14 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	6-10 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)

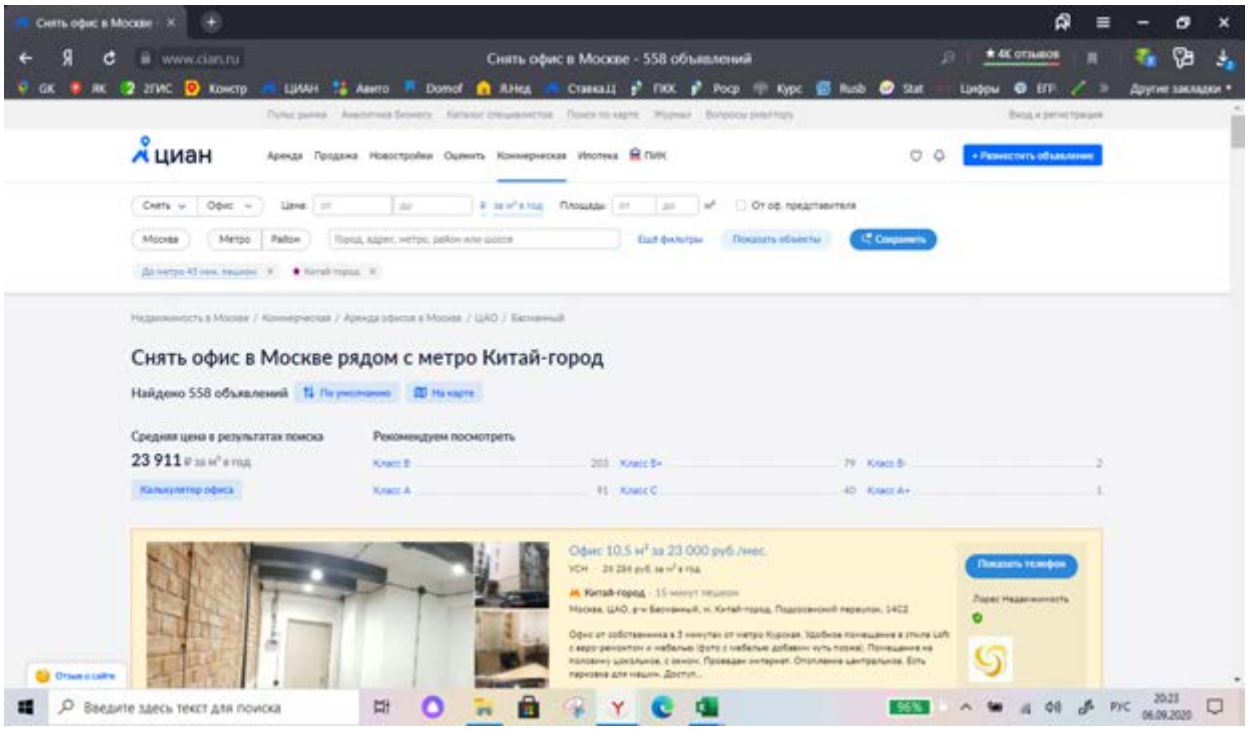
Величина корректировки на характеристики месторасположения

Данные открытых источников: https://www.cian.ru/

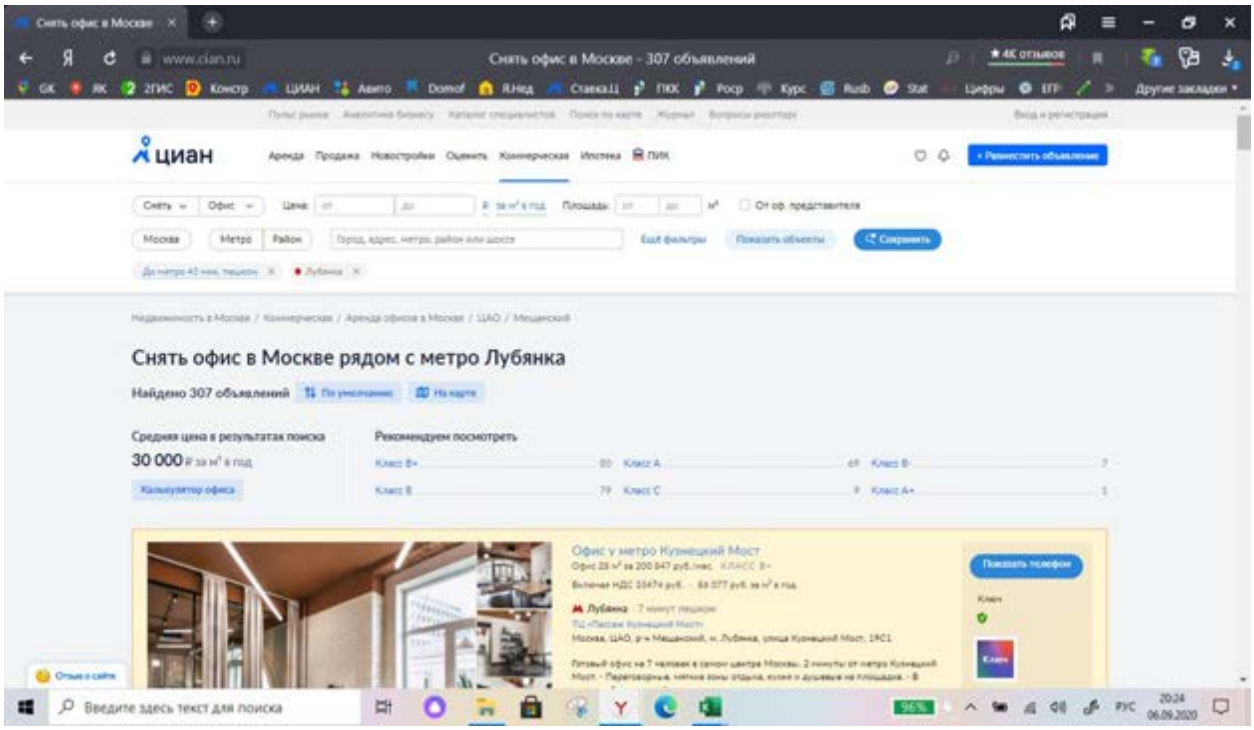
м. "Пушкинская"



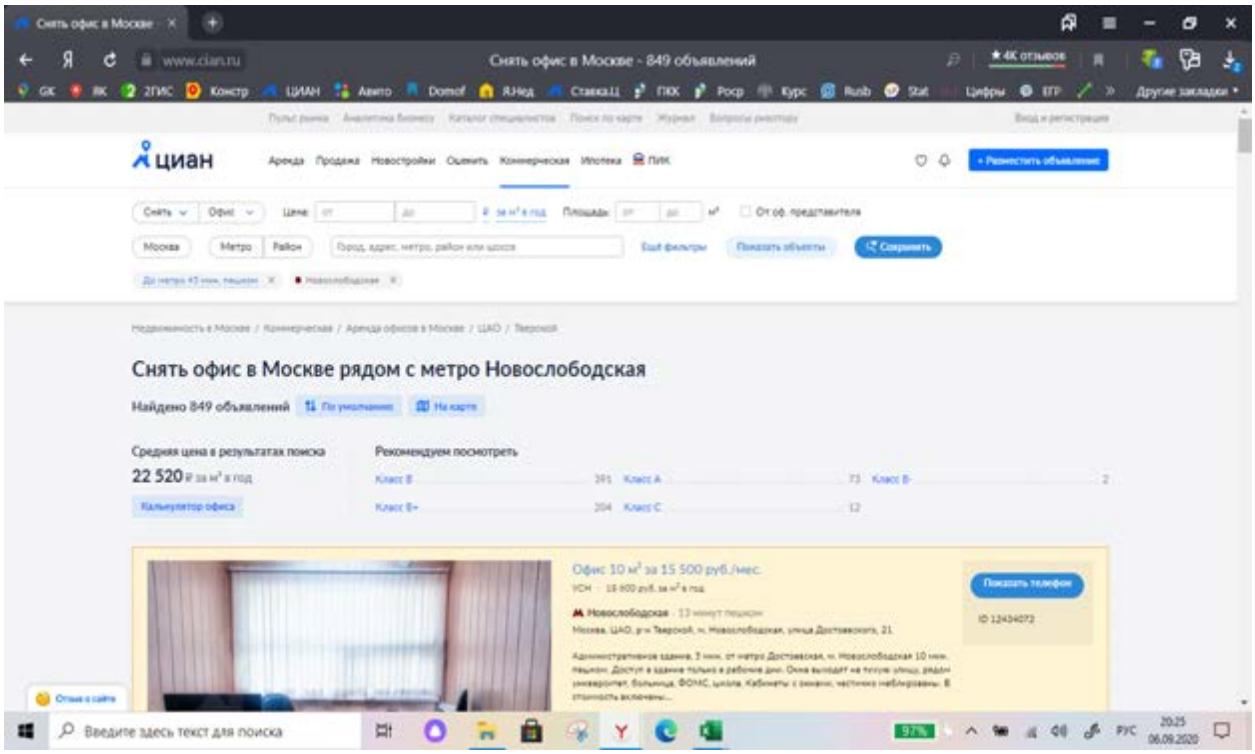
м. "Китай-город"



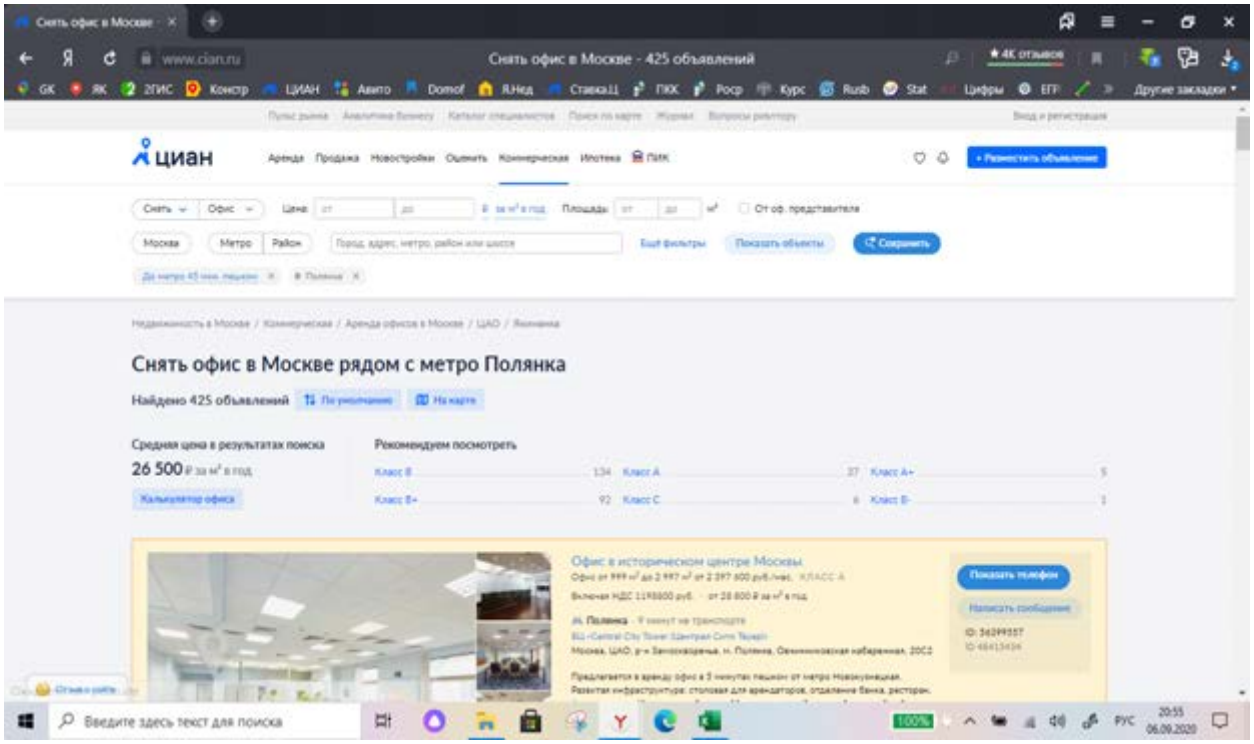
м. "Лубянка"



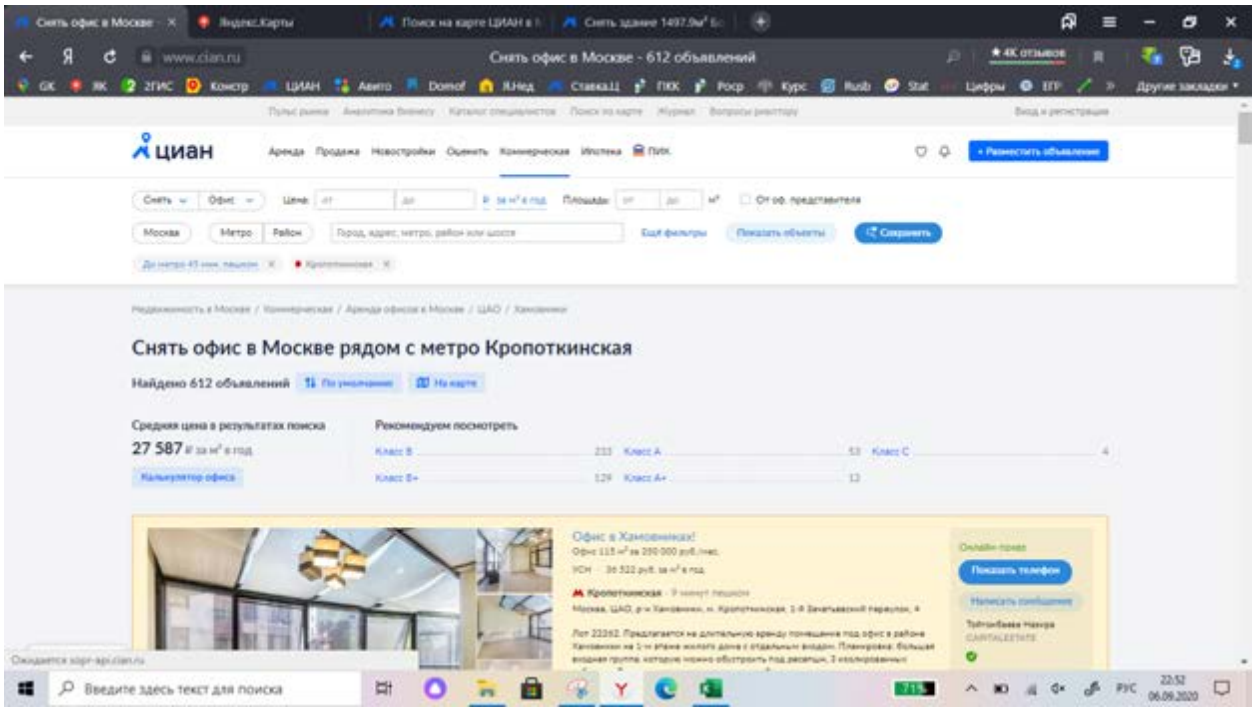
м. "Новослободская"



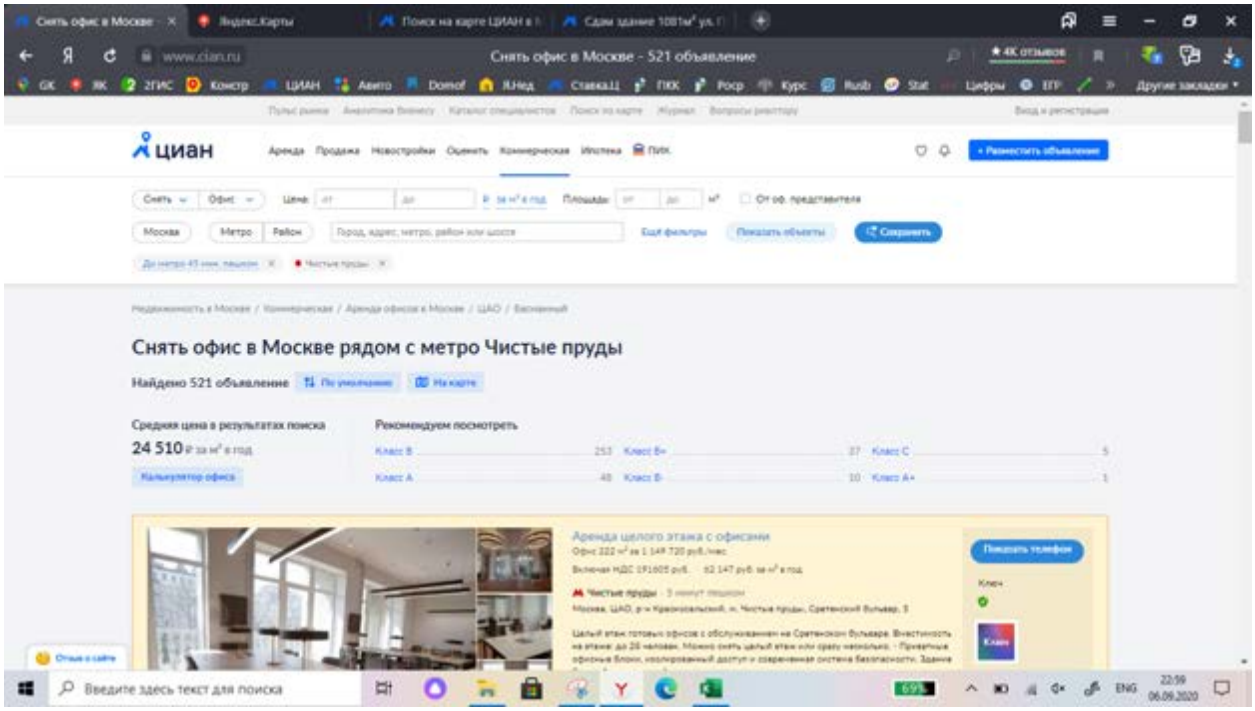
м. "Полянка"



м. "Кропоткинская"



м. "Чистые пруды"



Величина корректировки на удаленность от метро

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

Корректировка на местоположение для г. Москвы. Выпуск 3

Перейти к списку корректировок

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»
Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области
Выпуск №3

Автор - Барамзин Н.К.
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
Дата выпуска - 2020 г.
Период применения корректировки - 2020 г.
Регион применимости: г. Москва
Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков
Возможность модификации - допускается

Расположение объектов в пределах городов существенно влияет на их стоимость. Фактически это учет престижности и востребованности того или иного района города, оценка его удаленности от административных центров и других центров притяжения, а также учет ряда неочевидных характеристик локаций, которые в совокупности оказывают значительное влияние на рынке недвижимости.

Местоположение объектов недвижимости в Москве, как правило, может определяться с использованием следующих данных:

1. *нахождением объектов в территориально-ценовых зонах:*
   - *принадлежностью к административному округу, району и т.п.;*
   - *удаленностью от центра города (обычно за центр Москвы принимается, так называемый, нулевой километр);*
   - *другие формы выделения значимости городских локаций.*
2. *нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон:*
   - *удаленностью от станций метрополитена;*
   - *удаленностью от ж/д станций;*
   - *другие формы выделения значимости городских локаций внутри территориально-ценовых зонах.*

Для расчета корректировки на местоположение используются различные методы и аналитические данные: метод парных продаж; данные аналитических агентств; метод ранжирования факторов; метод соотношения кадастровых стоимостей и др. Применение того или иного метода обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае в зависимости от особенностей сегмента рынка объекта оценки и характеристик оцениваемого объекта.

В общем случае корректировка на местоположение представляет собой произведение двух составляющих:

$$K_{мест} = K_{терр} \times K_{удаление}, \text{ где}$$

$K_{терр}$ – *корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах);*
$K_{удаление}$ – *корректировка на местоположение (нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон).*

Корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах).

Для определения $K_{терр}$ для условий г. Москвы автором были разработаны Ценовые индексы, соответствующие местоположению станций метрополитена (далее ЦИС – ценовой индекс станции метро), сформированные в процессе аналитической работы с базами данных недвижимости различных типов. Индексы станций метрополитена отражают ценовую характеристику приближенной к конкретной станции городской локации. Ценовые индексы представлены ниже в табл. 1.

Автор рекомендует выбирать ближайшую станцию метро (для этого следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станции метро в режиме построения маршрутов пешим ходом). Если объект оценки или объект аналог расположены на равнозначном удалении от нескольких станций метрополитена (что характерно для центральной части города), а их индексы значительно отличаются, то целесообразно использовать средневзвешенный индекс нескольких ближайших станций.

Рекомендуемая схема применения поправки на местоположение на основе индексов.

1. Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам станции метрополитена из табл. 1.
2. Рассчитывается корректировка по формуле:

$$K_{терр} = И_{оо} \div И_{оа}, \text{ где}$$

$K_{терр}$ – *корректировка на местоположение, рассчитанная по индексу станции метро;*
$И_{оо}$ – *индекс станции метро ближайшей к объекту оценки;*
$И_{оа}$ - *индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.*

Корректировка на местоположение (на удаленность от станций метрополитена).

Корректировка $K_{метро}$ на удаление от метро рассчитывается с использованием данных, приведенных в табл.2. Для определения времени пешего хода следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станций метро в режиме построения маршрутов пешим ходом, которые учитывают наличие таких препятствий на пути, как пешеходные переходы, светофоры и т.п. В диапазоне 15 минут используются заданные значения корректировки. В случае если, удаленность от метро превышает 15 минут пешего хода, применяется расчетная формула:

$$K_{метро} = 0{,}90 - (0{,}005 \times T_{дм}), \text{ где}$$

$K_{метро}$ – *корректировка на удаление от станции метрополитена;*
$T_{дм}$ – *число дополнительных минут пешего хода до станции метрополитена свыше 15 минут.**

*Представляется, что разумное удаление для пешей доступности объектов недвижимости от станций метро должно ограничиваться 30-35 минутами.

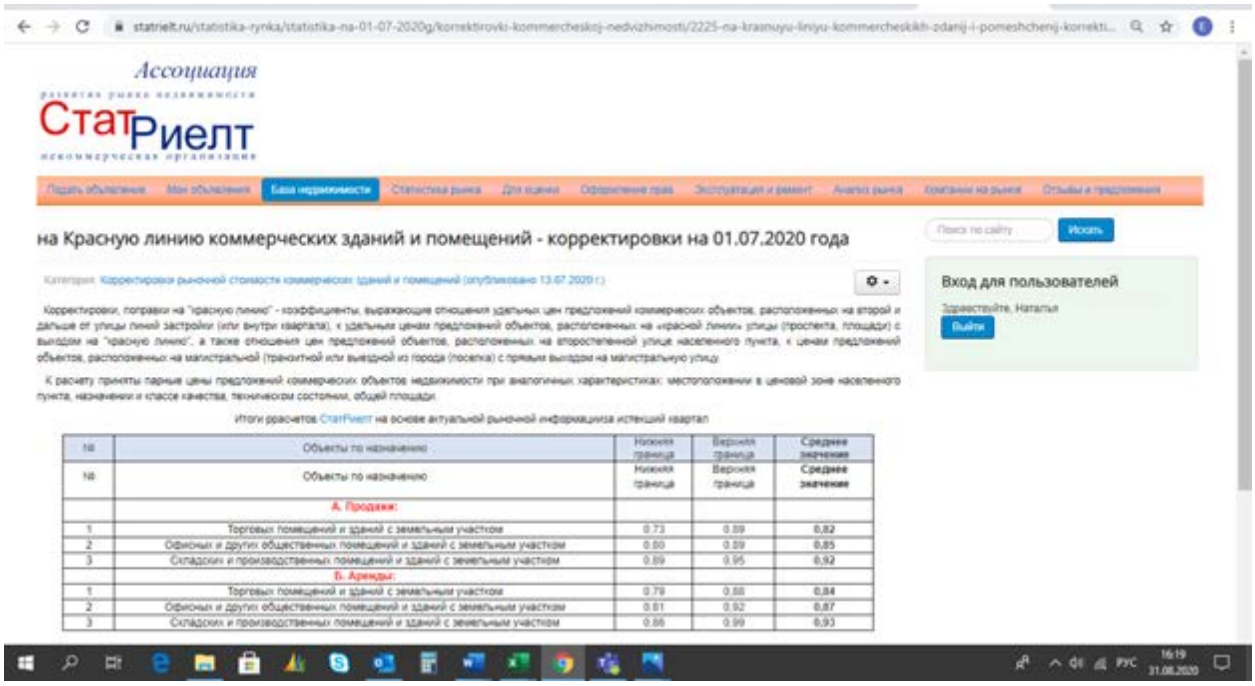
Таблица 2

Корректировка на удаленность от станции метрополитена

Удаление	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1,00
5 – 10 минут пешего хода	0,95
10 – 15 минут пешего хода	0,90
>15 минут пешего хода	Кум = 0,90 – (0,005×Тдм)

Корректировка на расположение относительно 1-ой линии для офисных помещений

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2225-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2020-goda



Ассоциация
СтатРиелт

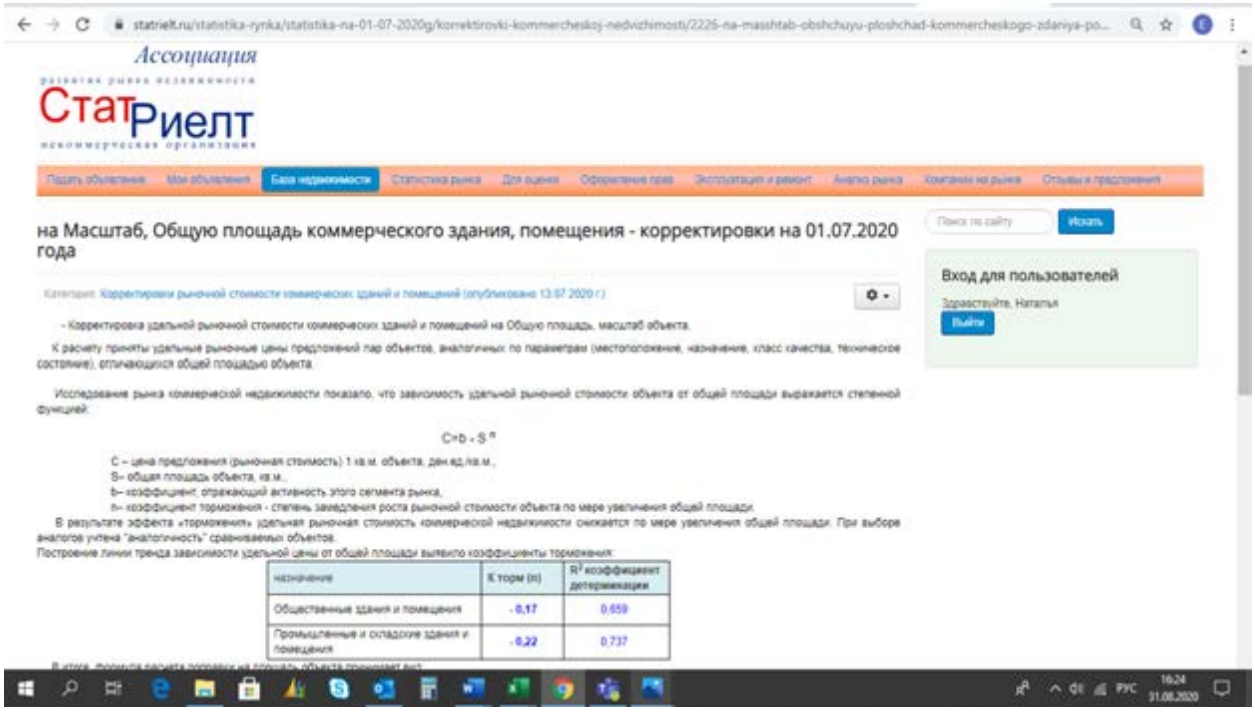
на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.07.2020 года

Вход для пользователей

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. Продажи:			
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,73	0,89	0,82
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,89	0,85
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,95	0,92
	Б. Аренды:			
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,88	0,84
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,92	0,87
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,99	0,93

Корректировка на площадь для объектов недвижимости

Информационный портал "Оценщики и эксперты": https://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/indicators/930



Ассоциация
СтатРиелт

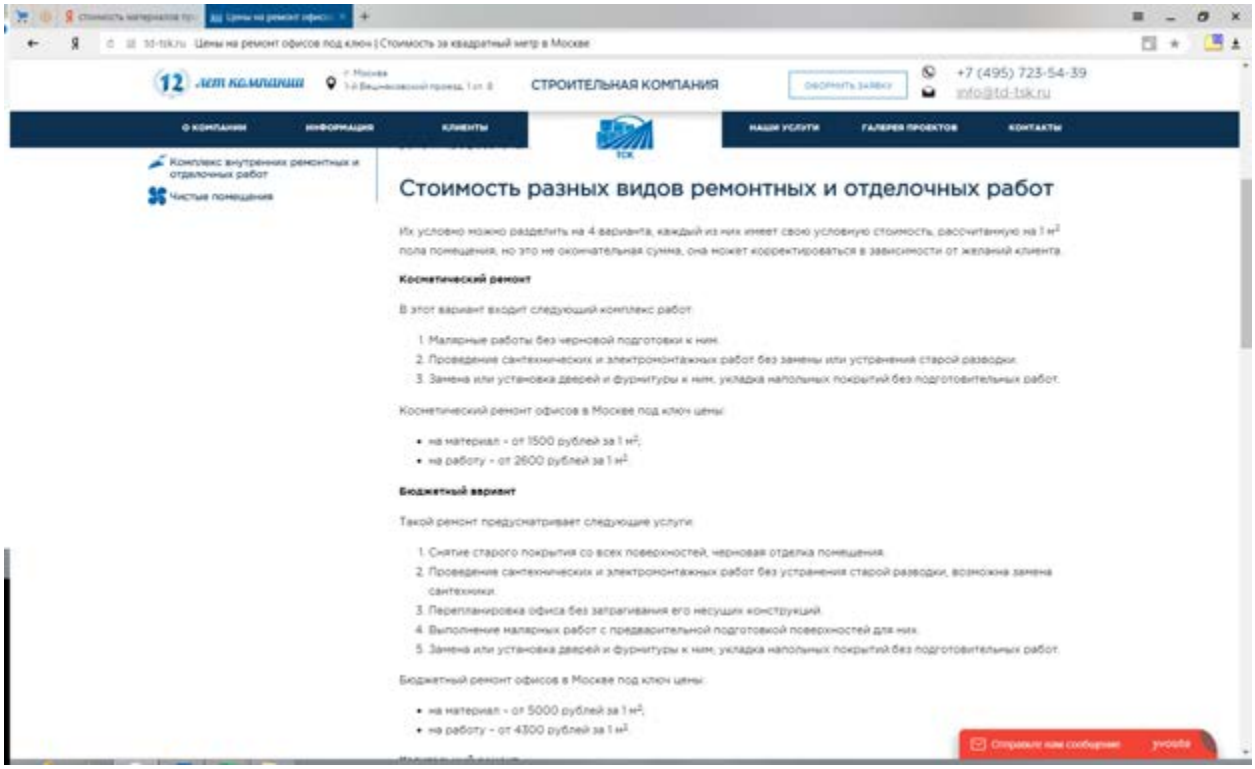
на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.07.2020 года

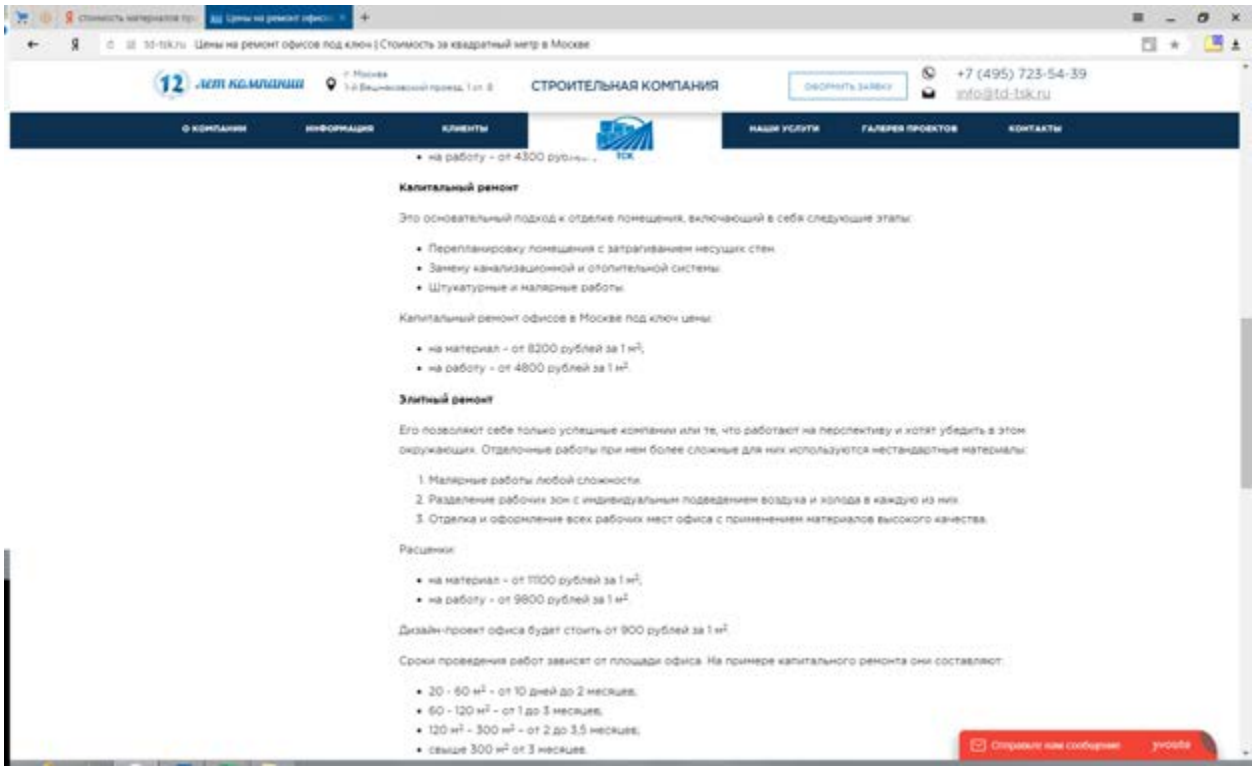
Вход для пользователей

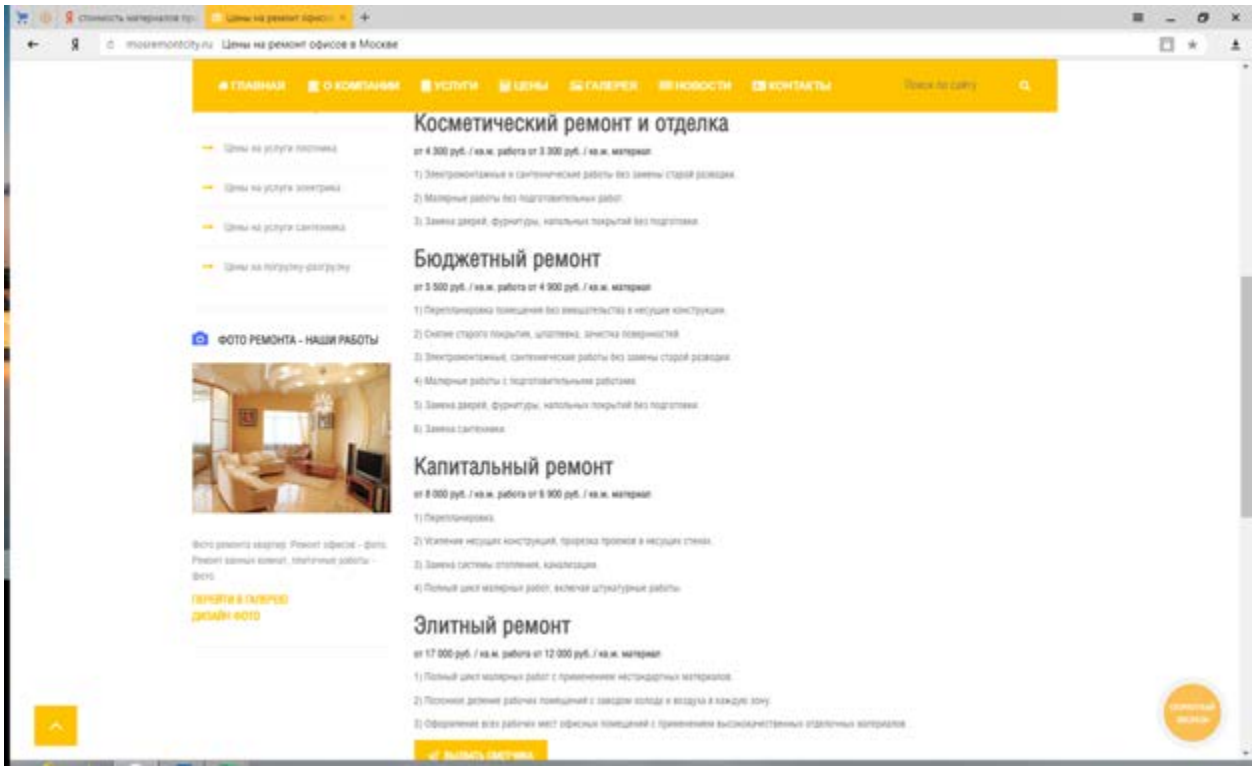
назначение	K торм (n)	R^2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,17	0,659
Промышленные и складские здания и помещения	-0,22	0,737

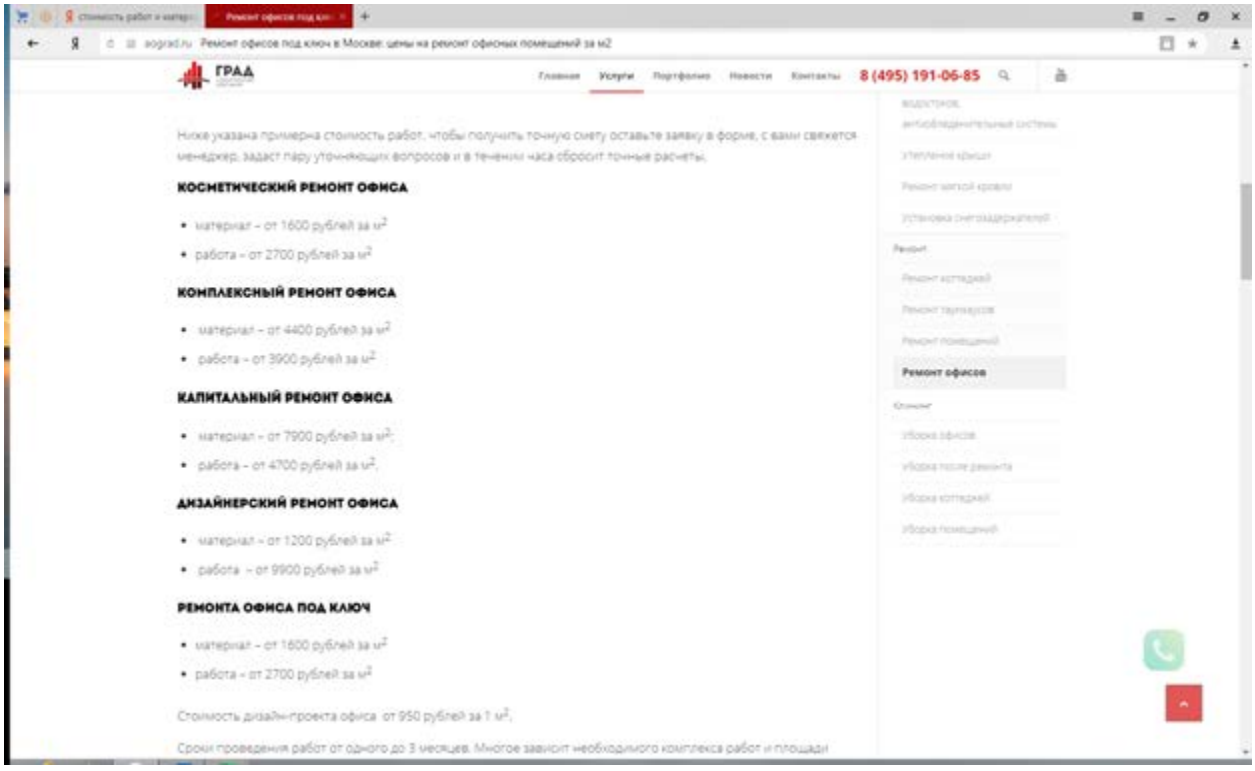
Величина корректировки на состояние/уровень отделки

Данные открытых источников: https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/, https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html, https://aograd.ru



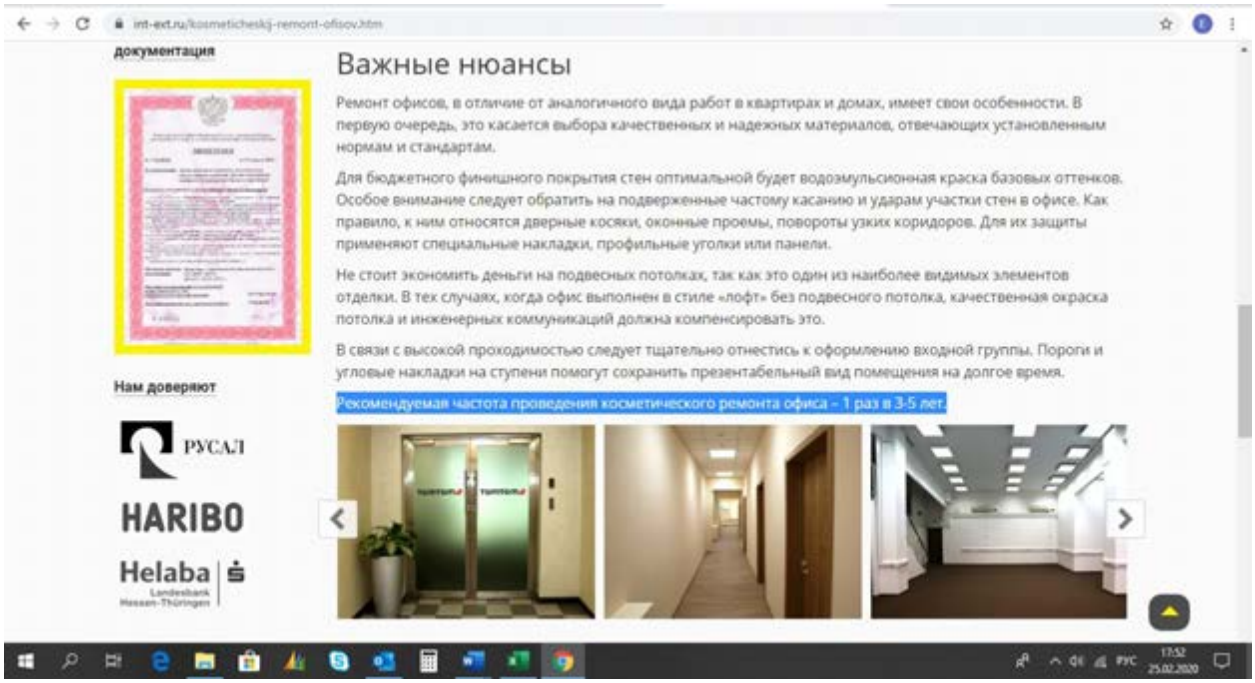



Цены на ремонт офисов в Москве
ГЛАВНАЯ
О КОМПАНИИ
УСЛУГИ
ЦЕНЫ
ГАЛЕРЕЯ
НОВОСТИ
КОНТАКТЫ
Косметический ремонт и отделка
Бюджетный ремонт
Капитальный ремонт
Элитный ремонт
ФОТО РЕМОНТА - НАШИ РАБОТЫ


ГРАД
8 (495) 191-06-85
КОСМЕТИЧЕСКИЙ РЕМОНТ ОФИСА
КОМПЛЕКСНЫЙ РЕМОНТ ОФИСА
КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОФИСА
ДИЗАЙНЕРСКИЙ РЕМОНТ ОФИСА
РЕМОНТА ОФИСА ПОД КЛЮЧ

Периодичность проведения ремонтных работ

Данные открытых источников: http://www.int-ext.ru/kosmeticheskij-remont-ofisov.htm



Величина недозагрузки офисных помещений при сдаче в аренду

Данные открытых источников:

https://www.ilm.ru/reviews-wound/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-i-ii-kvartal-2020-goda

https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/H1-Office-2020

https://www.cbre.ru/ru-ru/global/research-and-reports/II---2020

https://www.knightfrank.ru/research/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-1-polugodie-2020-7424.aspx?search-id=5e2496f6-0135-4749-89cc-52d7c2061106&report-id=597&rank=2



ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

		П1 2018	П1 2019	П1 2020
Общий объем предложения, млн м²		**18,0**	**18,4**	**18,8**
	Класс А	**4,1**	**4,3**	**4,4**
	Класс В+/-	**13,9**	**14,1**	**14,4**
Объем ввода, тыс. м²		**39,4**	**119,7**	**60,9**
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м²		**661,1**	**710,0**	**514,4**
Доля вакантных площадей, %		**9,0**	**7,4**	**6,0**
	Класс А	**12,5**	**11,5**	**9,6**
	Класс В+/-	**7,9**	**6,2**	**4,9**
Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./м²/год		**16 803**	**18 822**	**18 727**
	Класс А	**25 373**	**26 635**	**25 388**
	Класс В+/-	**12 810**	**13 989**	**14 751**

* Не включая операционные расходы и НДС (20%)

Источник: Colliers International

CBRE | MARKETVIEW | ОФИСНЫЙ РЫНОК МОСКВЫ, II КВАРТАЛ 2020

Предложение. Доля свободных площадей

- Во II квартале 2020 года объем нового предложения составил всего 5 100 кв. м против 92 200 кв. м в аналогичном периоде 2019 года. В апреле-июне этого года были введены в эксплуатацию два небольших офисных здания на улицах Лесниковская и Садовники. Ввод в эксплуатацию еще 12 бизнес-центров, изначально намеченный на этот период, был перенесен на более поздний срок. Несмотря на то, что такая тенденция, скорее всего, сохранится и во второй половине года, сроки переносят на 1-2 квартала.
- Объем нового предложения по итогам 1 полугодия 2020 года составил 60 900 кв. м, что почти в 2 раза уступает значению за аналогичный период прошлого года (119 700 кв. м). Исходя из заявленных планов девелоперов, во второй половине года объем ввода будет более существенным. Наиболее крупные объекты, запланированные к вводу до конца 2020 года – офисная часть МФК Neva Towers (60 300 кв. м), строения 8 «ВТБ Арена Парк» (28 100 кв. м), «Алкон II» (25 100 кв. м). По итогам 2020 года, по нашим прогнозам, в эксплуатацию будет введено порядка 300 000 кв. м. из ожидаемых в начале года 600 000 кв. м. При условии, что экономика достигнет «дна» в 2020 году, в 2021-2023 годах объем нового строительства восстановится и будет составлять порядка 500 000 – 700 000 кв. м ежегодно.
- Доля свободных площадей в целом на рынке увеличилась на 0,6 п. п. за II квартал до 10%. Этот показатель остается на относительно низком уровне, на 1,3 п. п. ниже значения на конец II квартала 2019 года (11,3%). Доля свободных площадей увеличивалась в сегментах обоих классов - в классе А на 0,8 п. п. до 10,8%, в классе В – на 0,6 п. п. до 9,7%.
- За II квартал в результате пандемии на рынок вышло порядка 150 000 кв. м офисных площадей, как свободных уже сейчас для аренды или субаренды, так и тех, которые освободятся в ближайшие месяцы или предлагаются с целью замены текущего арендатора.
- Рынок субаренды с конца марта увеличился почти в 2 раза (на 93%). Если на конец I квартала в субаренду предлагалось порядка 36 000 кв. м, то сейчас доступно почти 70 000 кв. м. Большая часть этого предложения доступна в сегменте класса В (57%) в пределах ТТК (88% объема площадей).
- Если к текущему объему свободных площадей добавить площади доступные в субаренду сейчас и предложенные под замену арендатора в существующих зданиях, то доля свободных площадей в целом на рынке увеличится еще на 0,6 п. п. до 10,6%.
- По нашим прогнозам, доля свободных площадей на конец 2020 года может увеличится

Таблица 1. Крупнейшие офисные здания, введенные в эксплуатацию в 1 полугодии 2020 года

Здание	Класс здания	Арендуемая площадь, кв. м	Зона расположения
МФК Kvartal West	B	33 844	ТТК - МКАД
МФК «Смоленский Пассаж II»	A	15 351	ЦДР (Центральный деловой район)
БЦ Нагорная ул., 20, корп. 7	B	6 500	ТТК - МКАД

График 2. Доля свободных площадей по классам

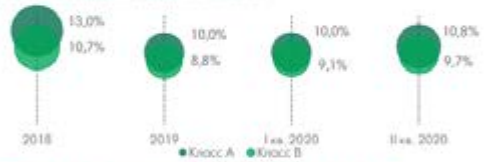


График 3. Доля свободных площадей по территориальному признаку



РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ



Мария Зимина
Директор департамента офисной недвижимости, Knight Frank

«Замедление спроса на рынке обусловлено поведением арендаторов – компании находятся в ожидании, анализируют внутренние процессы и внешние изменения. Главное задачей для них сейчас является определение необходимого и не избыточного объема офисных площадей, после чего компании станут готовы принимать какие-либо решения. Тенденция к отказу от части площадей прослеживается явно и уже повлияла на состояние рынка, собственники готовы идти на уступки в спорах относительно коммерческих условий, если арендатор примет решение о продлении. Большинство пользователей офисов ждут резкого снижения ставок аренды, однако, даже учитывая ухудшение деловой среды, серьезного падения не прогнозируется, но небольшая вероятность все же сохраняется. При этом перенос сроков запуска строящихся проектов однозначно будет происходить, годовой результат ввода вновь может побить антирекорд»

Основные выводы

- Совокупный объем ввода офисов в I пол. 2020 года составил всего 60,9 тыс. м², вдвое меньше г/г.
- Доля вакантных площадей на конец I пол. 2020 г. достигла уровня 9,0% в офисах класса А и 6,7% в офисах класса В.
- Запрашиваемые ставки аренды по итогам I пол. 2020 г. составили 25 044 руб./м²/год в классе А и 16 609 руб./м²/год в классе В.

Основные показатели. Динамика*

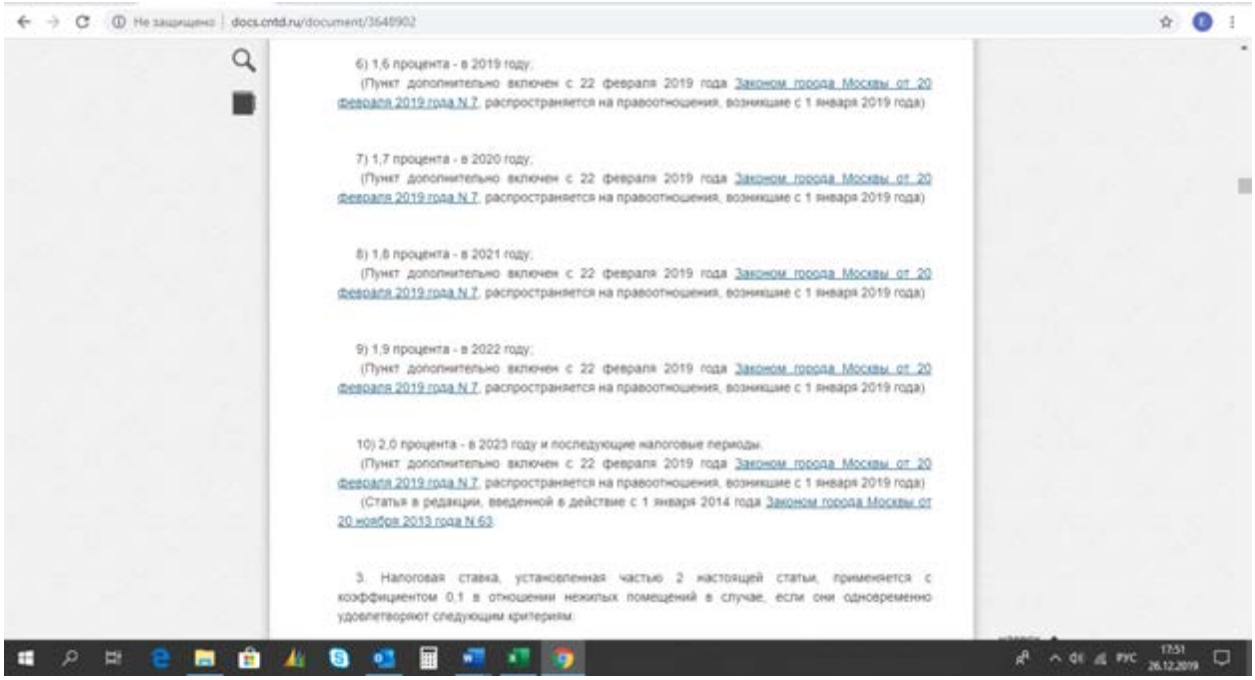
		I квартал 2020	II квартал 2020
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м²		16 829	16 834
в том числе:	Класс А	4 480	4 480
	Класс В	12 349	12 354
Введено в эксплуатацию, тыс. м²		55,8	5,1
в том числе:	Класс А	15,4	0
	Класс В	40,4	5,1
Доля свободных площадей,	Класс А	8,6	9,0
	Класс В	6,6	6,7
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м²/год**	Класс А	25 101	25 044
	Класс В	16 985	16 609
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м²/год**	Класс А	7 100	7 100
	Класс В	4 800	4 800

* По сравнению с I кварталом 2020
** Без учета операционных расходов и НДС (20%).

Источник: Knight Frank Research, 2020

Ставка налога на имущество

Данные открытых источников: http://docs.cntd.ru/document/3648902



Базовые тарифы по страхованию имущества юр. лиц (здания, сооружения) в г. Москве при сроке страхования 1 год

Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" №238, январь 2015 г. (стр.103)



Базовые страховые тарифы[1] по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования – 1 год. Декабрь 2014 г.

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО «СК ГАЙДЕ»	0,05 – 0,35
ОАО «АльфаСтрахование»	0,07 – 0,32[2]
ГСК «Югория»	0,09 – 1,75
ЗАО «ГУТА-Страхование»	
Производственные здания	0,05–0,3
Офисные здания	0,03–0,2
Торговые здания	0,04–0,25

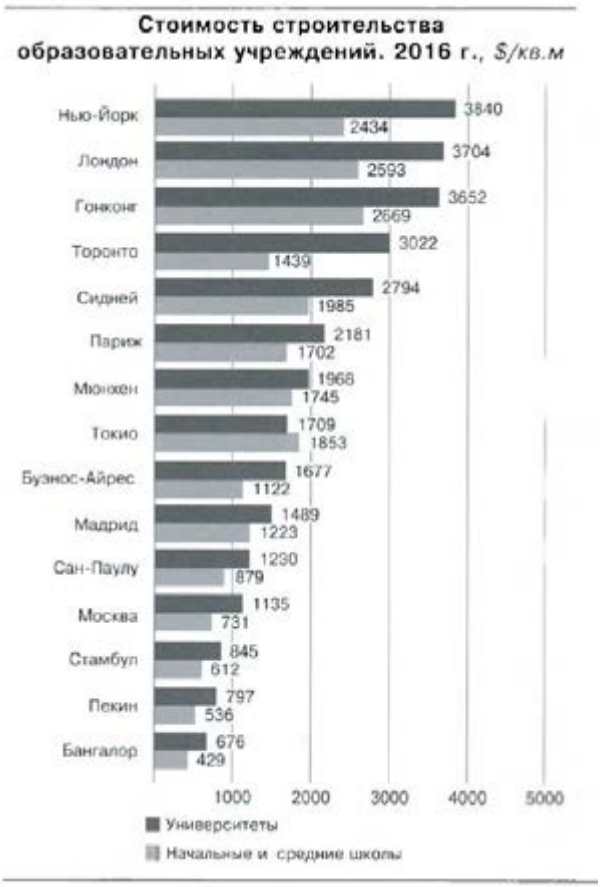
[1] Страховые риски могут быть различными, как правило, это пожар, удар молнии, взрыв, стихийные бедствия, повреждения водой, посторонние воздействие, хищение, повреждение третьими лицами, бой стекла, терроризм.
[2] Включая отделку.

RWAY по данным компаний

№238 · ЯНВАРЬ · 2015 103 БЮЛЛЕТЕНЬ · RWAY

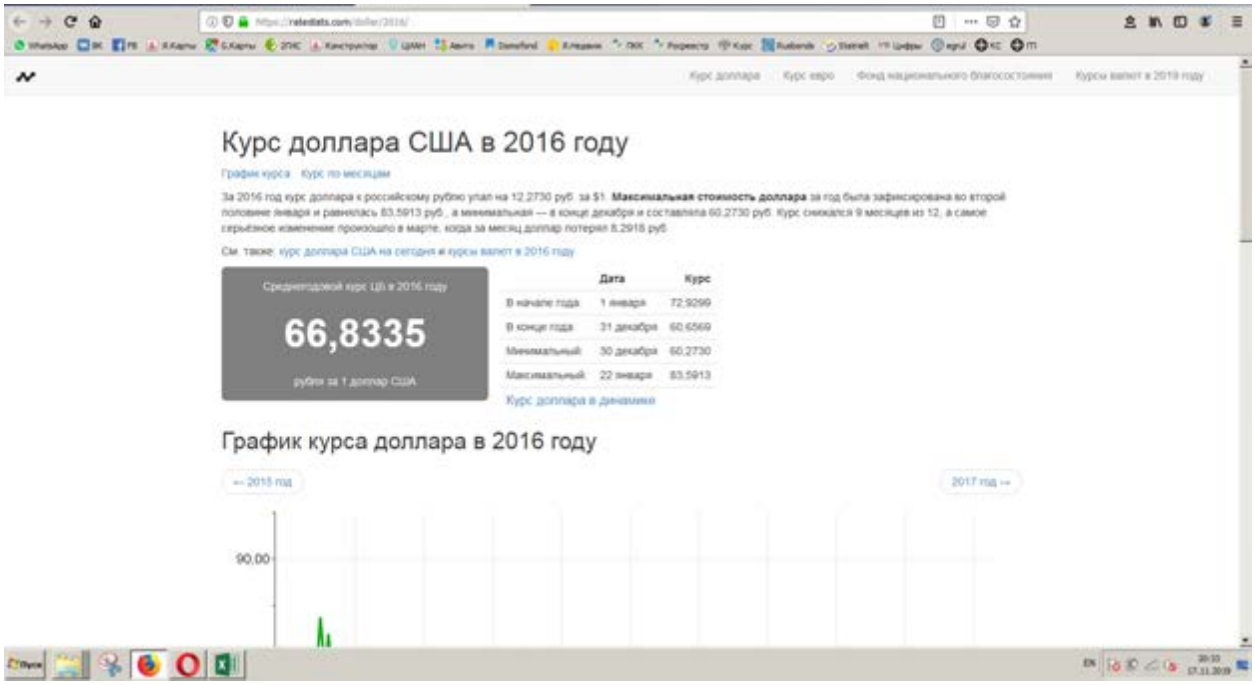
Расчет себестоимости строительства офисной недвижимости

Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" №273, декабрь 2017 г. (стр. 95)



Курс долл. США на дату определения себестоимости строительства (2016 г.)

Данные открытых источников: https://ratestats.com/dollar/2016/



Корректирующий коэффициент изменения цен в строительстве

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 107, апрель 2019 г., Вып. 108, июль 2019 г., Вып. 109, октябрь 2019 г., Вып. 110, январь 2020 г., Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г.

Выпуск 107 · апрель 2019

50

2 Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	**0,04517**	**0,04989**	**0,05922**	**0,05985**	**0,05812**	**0,06210**	**0,05903**
01.01.1991	**0,07306**	**0,08096**	**0,09592**	**0,09766**	**0,09441**	**0,10162**	**0,09633**
декабрь 1999 г.	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107
2018 г.	**11,235**	**9,738**	**9,125**	**8,845**	**8,787**	**9,354**	**9,590**
1-й кв.	11,083	9,576	9,046	8,729	8,681	9,214	9,479
2-й кв.	11,216	9,636	9,076	8,760	8,705	9,240	9,533
3-й кв.	11,304	9,810	9,168	8,924	8,841	9,452	9,644
4-й кв.	**11,335**	**9,930**	**9,209**	**8,968**	**8,923**	**9,508**	**9,705**
2019 г.							
январь	11,362	9,959	9,232	8,994	8,947	9,538	9,731
февраль	11,372	9,973	9,244	9,005	8,959	9,550	9,743
март	11,379	9,991	9,319	9,046	9,002	9,622	9,794
1-й кв.	**11,371**	**9,974**	**9,265**	**9,015**	**8,969**	**9,570**	**9,756**
2-й кв.							
3-й кв.							
4-й кв.							
2019 г. ПРОГНОЗ							
апрель	11,388	10,005	9,353	9,067	9,024	9,654	9,819
май	11,398	10,019	9,386	9,089	9,046	9,687	9,845
июнь	11,407	10,033	9,419	9,110	9,068	9,720	9,871

Выпуск 108 • июль 2019

50

2

Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	**0,04517**	**0,04989**	**0,05922**	**0,05985**	**0,05812**	**0,06210**	**0,05903**
01.01.1991	**0,07306**	**0,08096**	**0,09592**	**0,09766**	**0,09441**	**0,10162**	**0,09633**
декабрь 1999 г.	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107
2018 г.	**11,235**	**9,738**	**9,125**	**8,845**	**8,787**	**9,354**	**9,590**
1-й кв.	11,083	9,576	9,046	8,729	8,681	9,214	9,479
2-й кв.	11,216	9,636	9,076	8,760	8,705	9,240	9,533
3-й кв.	11,304	9,810	9,168	8,924	8,841	9,452	9,644
4-й кв.	11,335	9,930	9,209	8,968	8,923	9,508	9,705
2019 г.							
1-й кв.	**11,371**	**9,974**	**9,265**	**9,015**	**8,969**	**9,570**	**9,756**
апрель	11,390	10,004	9,331	9,057	9,013	9,635	9,806
май	11,400	10,016	9,343	9,068	9,024	9,648	9,819
июнь	11,439	10,072	9,339	9,113	9,067	9,720	9,831
2-й кв.	**11,410**	**10,031**	**9,338**	**9,080**	**9,034**	**9,667**	**9,819**
3-й кв.							
4-й кв.							
2019 г. ПРОГНОЗ							
июль	11,465	10,100	9,364	9,130	9,083	9,740	9,846
август	11,490	10,129	9,389	9,148	9,100	9,761	9,860
сентябрь	11,516	10,157	9,414	9,165	9,116	9,782	9,875

Выпуск 109 • октябрь 2019

50

2

Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	**0,04517**	**0,04989**	**0,05922**	**0,05985**	**0,05812**	**0,06210**	**0,05903**
01.01.1991	**0,07306**	**0,08096**	**0,09592**	**0,09766**	**0,09441**	**0,10162**	**0,09633**
декабрь 1999 г.	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107
2018 г.	**11,235**	**9,738**	**9,125**	**8,845**	**8,787**	**9,354**	**9,590**
1-й кв.	11,083	9,576	9,046	8,729	8,681	9,214	9,479
2-й кв.	11,216	9,636	9,076	8,760	8,705	9,240	9,533
3-й кв.	11,304	9,810	9,168	8,924	8,841	9,452	9,644
4-й кв.	11,335	9,930	9,209	8,968	8,923	9,508	9,705
2019 г.							
1-й кв.	11,371	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570	9,756
2-й кв.	**11,410**	**10,031**	**9,338**	**9,080**	**9,034**	**9,667**	**9,819**
июль	11,452	10,086	9,351	9,125	9,079	9,733	9,844
август	11,463	10,100	9,362	9,136	9,091	9,747	9,856
сентябрь	11,469	10,221	9,480	9,239	9,197	9,878	9,989
3-й кв.	**11,461**	**10,136**	**9,398**	**9,167**	**9,122**	**9,786**	**9,896**
4-й кв.							
2019 г. ПРОГНОЗ							
октябрь	11,488	10,253	9,511	9,270	9,230	9,917	10,032
ноябрь	11,506	10,284	9,543	9,300	9,263	9,957	10,076
декабрь	11,524	10,316	9,574	9,331	9,296	9,997	10,119

БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	**0,04517**	**0,04989**	**0,05922**	**0,05985**	**0,05812**	**0,06210**	**0,05903**
01.01.1991	**0,07306**	**0,08096**	**0,09592**	**0,09766**	**0,09441**	**0,10162**	**0,09633**
декабрь 1999 г.	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**

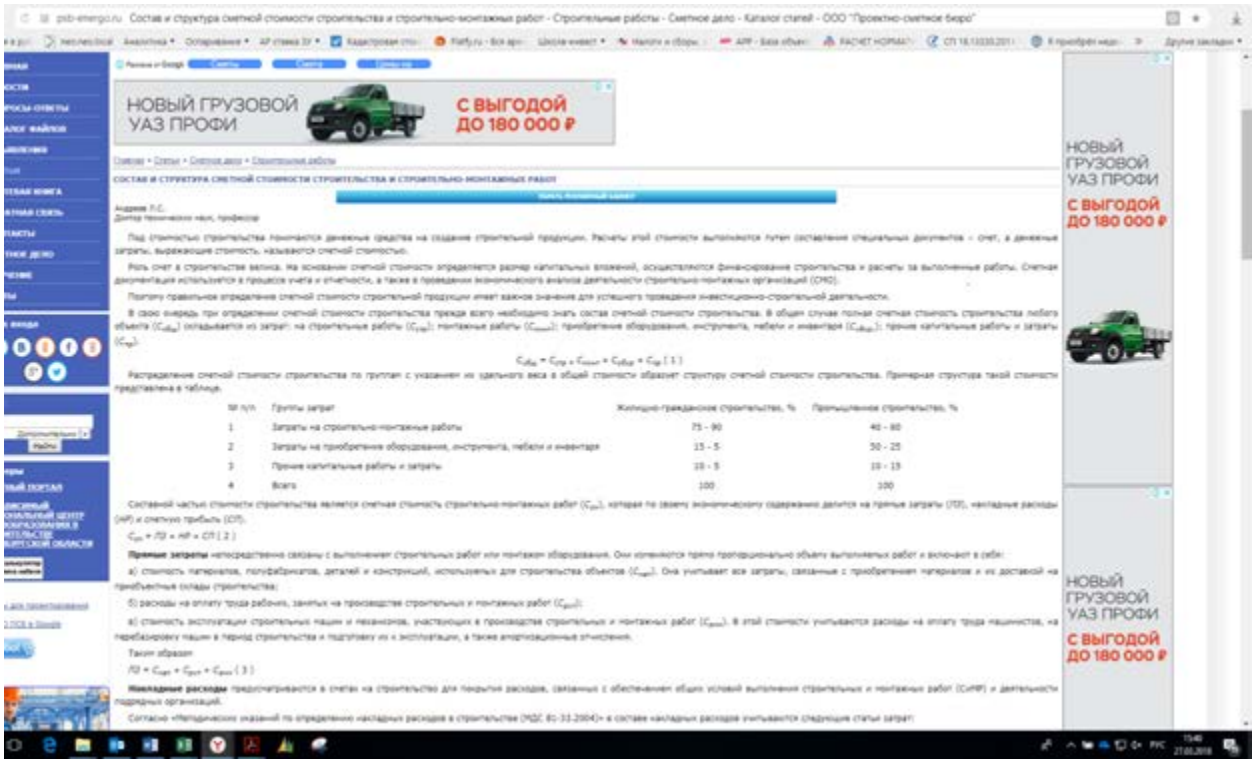
2

Строительно-монтажные работы

2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107
2018 г.	**11,235**	**9,738**	**9,125**	**8,845**	**8,787**	**9,354**	**9,590**
1-й кв.	11,083	9,576	9,046	8,729	8,681	9,214	9,479
2-й кв.	11,216	9,636	9,076	8,760	8,705	9,240	9,533
3-й кв.	11,304	9,810	9,168	8,924	8,841	9,452	9,644
4-й кв.	11,335	9,930	9,209	8,968	8,923	9,508	9,705
2019 г.							
1-й кв.	11,371	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570	9,756
2-й кв.	11,410	10,031	9,338	9,080	9,034	9,667	9,819
3-й кв.	**11,461**	**10,136**	**9,398**	**9,167**	**9,122**	**9,786**	**9,896**
октябрь	11,482	10,235	9,493	9,251	9,209	9,892	10,002
ноябрь	11,494	10,248	9,505	9,263	9,221	9,906	10,015
декабрь	11,506	10,262	9,518	9,275	9,233	9,920	10,028
4-й кв.	**11,494**	**10,248**	**9,505**	**9,263**	**9,221**	**9,906**	**10,015**
2020 г. ПРОГНОЗ							
январь	11,518	10,275	9,530	9,287	9,245	9,935	10,042
февраль	11,531	10,289	9,543	9,299	9,257	9,949	10,055
март	11,543	10,302	9,555	9,312	9,269	9,963	10,068

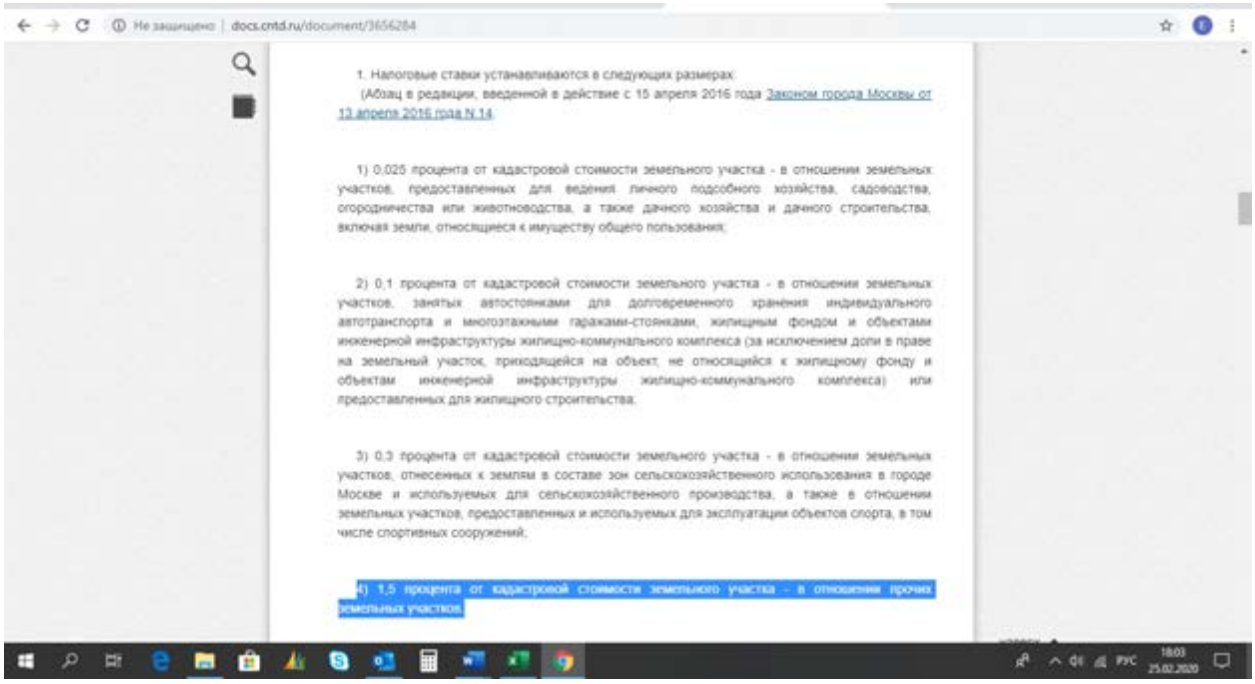
Доля СМР в общей стоимости строительства объекта

Данные открытых источников: http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montazhnykh_rabot/3-1-0-17



алоговая ставка за пользование земельным участком

Данные открытых источников: http://docs.cntd.ru/document/3656284



1. Налоговые ставки устанавливаются в следующих размерах:

(Абзац в редакции, введенной в действие с 15 апреля 2016 года Законом города Москвы от 13 апреля 2016 года N 14.

1) 0,025 процента от кадастровой стоимости земельного участка - в отношении земельных участков, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства и дачного строительства, включая земли, относящиеся к имуществу общего пользования;

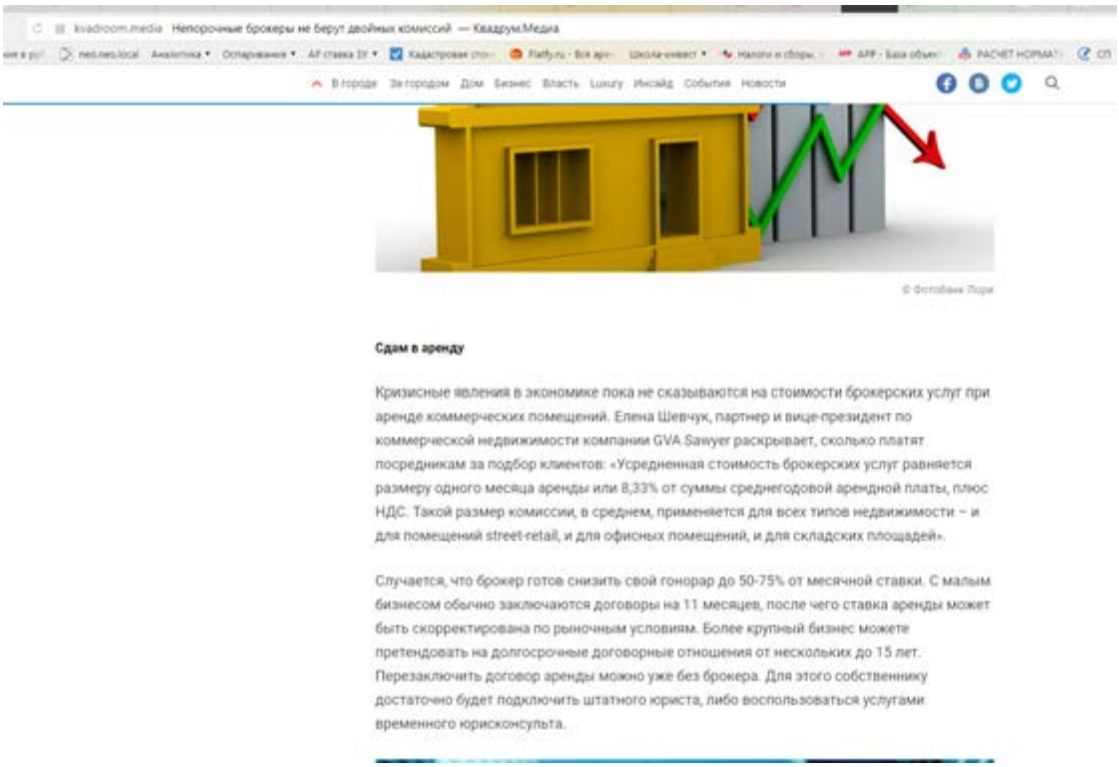
2) 0,1 процента от кадастровой стоимости земельного участка - в отношении земельных участков, занятых автостоянками для долговременного хранения индивидуального автотранспорта и многоэтажными гаражами-стоянками, жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;

3) 0,3 процента от кадастровой стоимости земельного участка - в отношении земельных участков, отнесенных к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в городе Москве и используемых для сельскохозяйственного производства, а также в отношении земельных участков, предоставленных и используемых для эксплуатации объектов спорта, в том числе спортивных сооружений;

4) 1,5 процента от кадастровой стоимости земельного участка - в отношении прочих земельных участков.

Агентское вознаграждение (аренда). Поиск арендатора на коммерческий объект недвижимости

Данные открытых источников: http://kvadroom.media/archive/43609/



Сдам в аренду

Кризисные явления в экономике пока не сказываются на стоимости брокерских услуг при аренде коммерческих помещений. Елена Шевчук, партнер и вице-президент по коммерческой недвижимости компании GVA Sawyer раскрывает, сколько платят посредникам за подбор клиентов: «Усредненная стоимость брокерских услуг равняется размеру одного месяца аренды или 8,33% от суммы среднегодовой арендной платы, плюс НДС. Такой размер комиссии, в среднем, применяется для всех типов недвижимости – и для помещений street-retail, и для офисных помещений, и для складских площадей».

Случается, что брокер готов снизить свой гонорар до 50-75% от месячной ставки. С малым бизнесом обычно заключаются договоры на 11 месяцев, после чего ставка аренды может быть скорректирована по рыночным условиям. Более крупный бизнес может претендовать на долгосрочные договорные отношения от нескольких до 15 лет. Перезаключить договор аренды можно уже без брокера. Для этого собственнику достаточно будет подключить штатного юриста, либо воспользоваться услугами временного юрисконсульта.

Величина коэффициента капитализации для офисной недвижимости

Данные открытых источников:

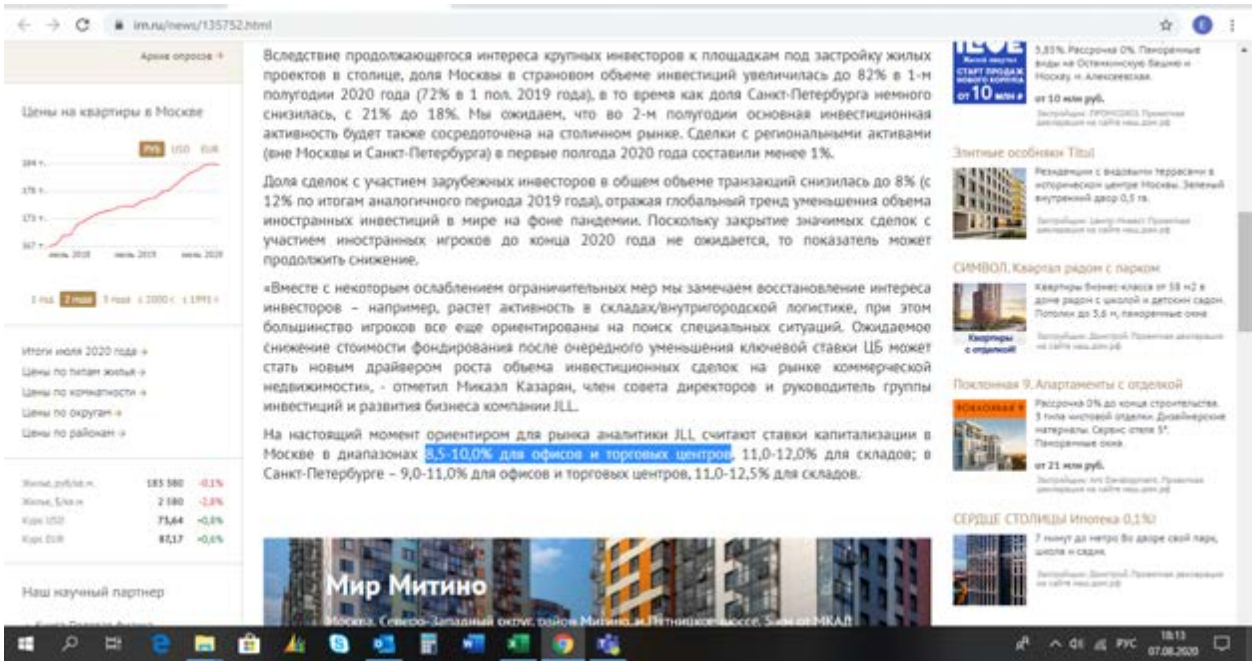
https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/h1-Investment-2020

https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/

https://www.knightfrank.ru/research/rynok-investitsiy-moskva-1-kvartal-2020-7211.aspx?search-id=fdbf84d2-f4d4-4322-a388-2445121158d3&report-id=599&rank=1

https://www.irn.ru/news/135752.html

https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/II---202000



Вследствие продолжающегося интереса крупных инвесторов к площадкам под застройку жилых проектов в столице, доля Москвы в страновом объеме инвестиций увеличилась до 82% в 1-м полугодии 2020 года (72% в 1 пол. 2019 года), в то время как доля Санкт-Петербурга немного снизилась, с 21% до 18%. Мы ожидаем, что во 2-м полугодии основная инвестиционная активность будет также сосредоточена на столичном рынке. Сделки с региональными активами (вне Москвы и Санкт-Петербурга) в первые полгода 2020 года составили менее 1%.

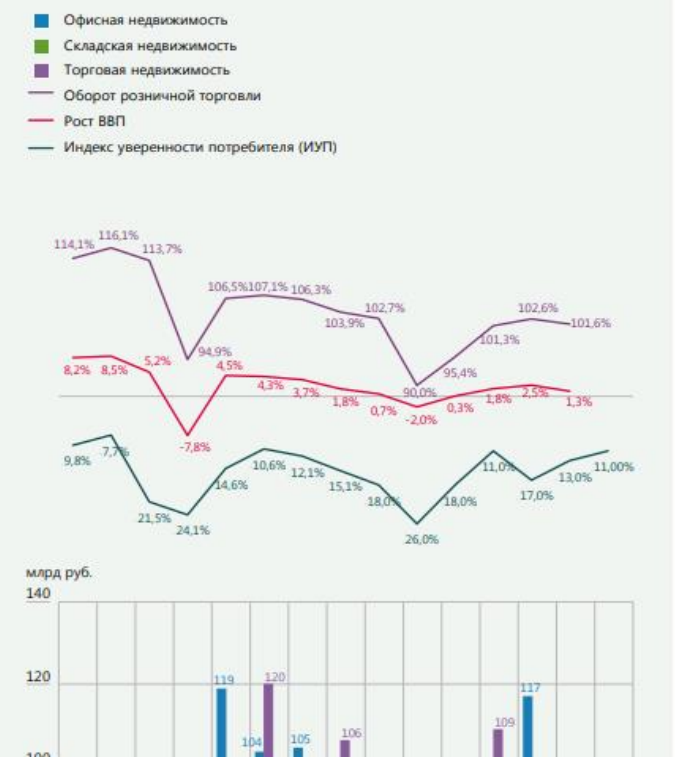
Доля сделок с участием зарубежных инвесторов в общем объеме транзакций снизилась до 8% (с 12% по итогам аналогичного периода 2019 года), отражая глобальный тренд уменьшения объема иностранных инвестиций в мире на фоне пандемии. Поскольку закрытие значимых сделок с участием иностранных игроков до конца 2020 года не ожидается, то показатель может продолжить снижение.

«Вместе с некоторым ослаблением ограничительных мер мы замечаем восстановление интереса инвесторов – например, растет активность в складах/внутригородской логистике, при этом большинство игроков все еще ориентированы на поиск специальных ситуаций. Ожидаемое снижение стоимости фондирования после очередного уменьшения ключевой ставки ЦБ может стать новым драйвером роста объема инвестиционных сделок на рынке коммерческой недвижимости», - отметил Микаэл Казарян, член совета директоров и руководитель группы инвестиций и развития бизнеса компании JLL.

На настоящий момент ориентиром для рынка аналитики JLL считают ставки капитализации в Москве в диапазонах 8,5-10,0% для офисов и торговых центров, 11,0-12,0% для складов; в Санкт-Петербурге – 9,0-11,0% для офисов и торговых центров, 11,0-12,5% для складов.

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Динамика объемов инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

10,3 млрд руб.
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

1,1 млрд руб.
СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,0–10,0%
СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

4,5 млрд руб.
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

1,5 млрд руб.
СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

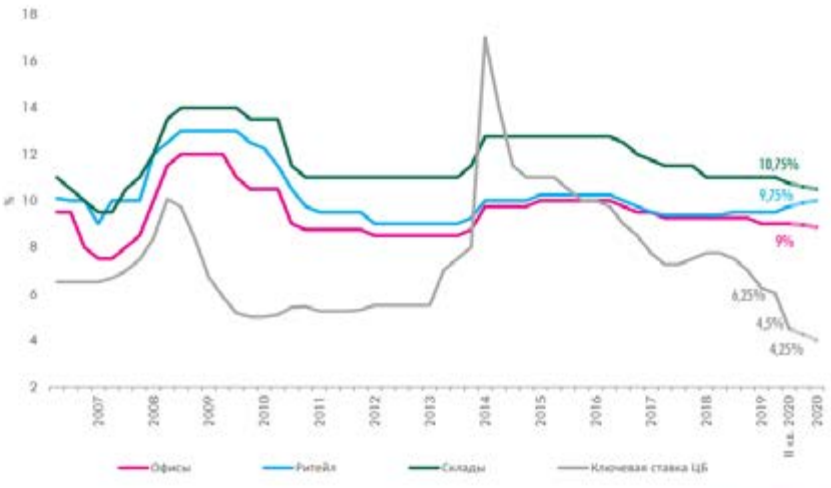
9,5–10,5%
СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Во II квартале 2020 года ставка капитализации для премиальных офисных объектов в Москве не претерпела изменений, сохранившись на уровне 9%. Для премиальных объектов торговой недвижимости ставка капитализации увеличилась на 25 б. п. до 9,75%, а для складских объектов снизилась на 25 б. п. до 10,75%. В дальнейших периодах мы предполагаем продолжение этого тренда. При этом, снижение ключевой ставки ЦБ будет в перспективе способствовать компрессии ставок капитализации во всех сегментах.

ПРОГНОЗ

Во второй половине 2020 года мы ожидаем, что рынок инвестиций в недвижимость будет постепенно восстанавливаться, инвесторы начнут активизироваться. При этом, многое будет зависеть от дальнейшей динамики распространения COVID-19 и рисков прихода второй волны роста числа заболевших. По результатам 2 полугодия 2019 года в объекты недвижимости в России было направлено 153 млрд руб., в аналогичном периоде этого года в текущих условиях мы ожидаем более низкого объема инвестиций.

График 6: Динамика ключевой ставки ЦБ и ставки капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости в Москве



II квартал 2020

© ООО «Си Би Ричард Эллис» 2020

	П1 2018	П1 2019	П1 2020
Общий объем инвестиций, $ млн	896	471	913,5
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9–10	9–10	9–9,5
Торговая недвижимость	9–10	9–10	9–9,5
Складская недвижимость	11,5–12,5	11,5–12,5	11–12





Курс валют

http://www.cbr.ru/

Банк России | Поиск по сайту | Интернет-приемная

Центральный банк Российской Федерации установил с 05.09.2020 следующие курсы иностранных валют к рублю Российской Федерации без обязательств Банка России покупать или продавать указанные валюты по данному курсу

Цифр. код	Букв. код	Единиц	Валюта	Курс
036	AUD	1	Австралийский доллар	54,7402
944	AZN	1	Азербайджанский манат	44,2509
051	AMD	100	Армянских драмов	15,4226
933	BYN	1	Белорусский рубль	28,5084
975	BGN	1	Болгарский лев	45,5264
986	BRL	1	Бразильский реал	14,2092
348	HUF	100	Венгерских форинтов	24,7820
410	KRW	1000	Вон Республики Корея	63,2217
344	HKD	10	Гонконгских долларов	97,0057
208	DKK	1	Датская крона	11,9660
840	USD	1	Доллар США	75,1823
978	EUR	1	Евро	89,0384

Данные об уровне безрисковых ставок по состоянию на дату оценки

http://www.rusbonds.ru/

Страница: 0...9
1 | 2

Экспорт найденных данных в формат MS Excel

Облигация, выпуск ▲	Дата погашен.	Состояние	Котировки*		Последняя сделка		Цены за день				Доходность, % год		Объемы за день			Дата торгов
			пок	прод	цена	изм	откр	мин	макс	средн	прод	средн	сдел	цен.бум	RUB	
ОФЗ-26234-ПД	16.07.2025	В обращении	96.851	97	97	+0.24	96.96	96.87	97.108	96.889	5.27	5.3	80	495624	480 122 078	04.09.2020
ОФЗ-29006-ПК	29.01.2025	В обращении	103.351	103.38	103.351	+0.25	102.95	102.95	103.369	103.325	5.76	5.76	958	271178	280 193 525	04.09.2020
ОФЗ-29007-ПК	03.03.2027	В обращении	104.992	105	105		104.823	104.823	105.255	105.002	6.79	6.79	287	110885	116 430 914	04.09.2020
ОФЗ-29008-ПК	03.10.2029	В обращении	107.003	107.1	107.1	+0.02	107.379	107	107.379	107.086	6.61	6.61	347	37915	40 601 791	04.09.2020
ОФЗ-29009-ПК	05.05.2032	В обращении	108.702	108.896	109.03	+0.26	108.602	108.591	109.03	108.694	6.47	6.51	85	4445	4 831 451	04.09.2020
ОФЗ-29010-ПК	06.12.2034	В обращении	108.471	108.6	108.456	-0.16	108.37	108.37	108.649	108.51	6.57	6.56	174	3762	4 082 158	04.09.2020
ОФЗ-29012-ПК	16.11.2022	В обращении	100.83	100.849	100.849	-0.07	100.85	100.81	100.932	100.86	6.04	6.04	568	33083	33 367 525	04.09.2020
ОФЗ-29014-ПК	25.03.2026	В обращении	97.82	97.85	97.85		97.848	97.82	97.898	97.834			33	1085546	1 062 205 319	04.09.2020
ОФЗ-46011-АД	20.08.2025	В обращении	133.122	138.184	136.151	+2.67	136.151	136.151	136.151	136.151			1	1	1 225	04.09.2020
ОФЗ-46012-АД	05.09.2029	В обращении	128	155.999												04.09.2020
ОФЗ-46018-АД	24.11.2021	В обращении	101.502	101.6	101.6	+0.16	100.211	100.211	101.7	101.508	4.47	4.6	17	1224	869 724	04.09.2020
ОФЗ-46020-АД	06.02.2036	В обращении	104.005	104.52	104	-0.30	104.111	104	104.592	104.17	6.58	6.56	124	5364	5 587 656	04.09.2020
ОФЗ-46022-АД	19.07.2023	В обращении	101.421	101.685	101.686	-0.00	101.426	101.301	101.686	101.501	4.79	4.87	23	551	559 273	04.09.2020
ОФЗ-46023-АД	23.07.2026	В обращении	109.102	109.999	110	+1.00	108.3	104.023	110	107.395	4.49	5.42	15	224	144 339	04.09.2020
ОФЗ-52001-ИН	16.08.2023	В обращении	100.935	100.936	100.935	+0.19	100.563	100.562	100.935	100.85	2.18	2.21	31	5394	6 780 932	04.09.2020
ОФЗ-52002-ИН	02.02.2028	В обращении	99.801	99.848	99.848	+0.10	99.601	99.601	99.975	99.846	2.54	2.54	950	184681	203 254 113	04.09.2020

Источником и владельцем информации является ОАО Московская Биржа
Перераспространение информации запрещено

**"Пок" - Цена спроса (котировка на покупку) на момент окончания торговой сессии

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

АКТ ОСМОТРА

Заказчик:

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

NEO ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"9" сентября 2020 г.

В соответствии с Заданием на оценку №5 к договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-СО-0477/18 от 11 июля 2018 г. между ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Монолит" и АО "НЭО Центр"

Я, Хрестина Е.Д, представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

Техник по эксплуатации
(должность)

Усанов И.И.
(фамилия, инициалы)

произвели осмотр оцениваемого имущества:

1. помещение, назначение: нежилое; общая площадь 3 918,2 кв. м, кадастровый №77:01:0001097:1625. Выписка из ЕГРН №77/100/087/2018-929 от 22.06.2018 г.
2. помещение, назначение: нежилое; общая площадь 618,7 кв. м, кадастровый №77:01:0001097:1623. Выписка из ЕГРН №77/100/087/2018-936 от 22.06.2018 г.
3. помещение, назначение: нежилое; общая площадь 1 137,8 кв. м, кадастровый №77:01:0001097:1624. Выписка из ЕГРН №77/100/087/2018-934 от 22.06.2018 г.

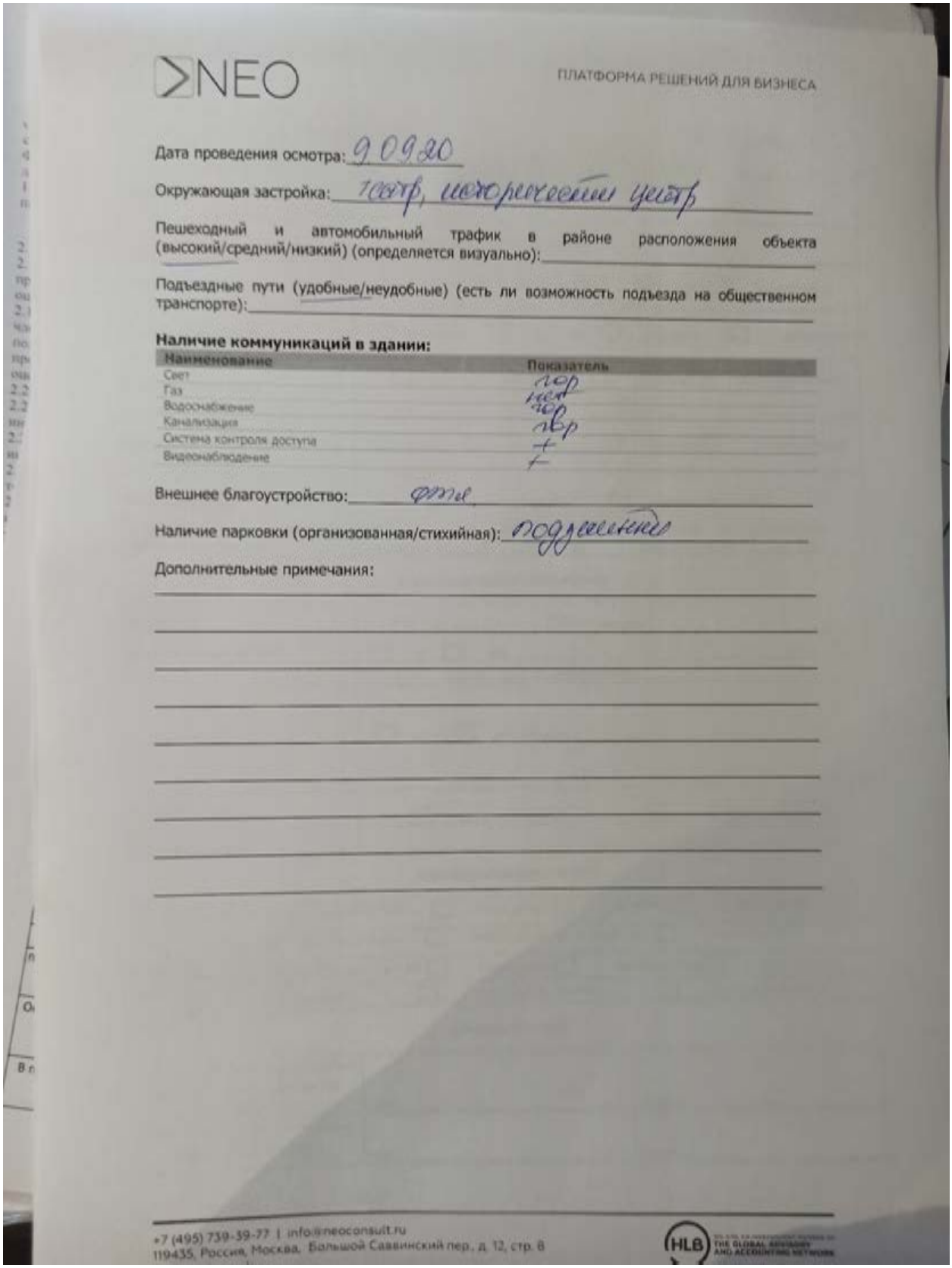
Стороны:

Представитель АО "НЭО Центр" Хрестина Е.Д

Представитель на объекте Усанов И.И.

+7 (495) 739-39-77 | info@neoconsult.ru
119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
www.neoconsult.ru

HLB THE GLOBAL ADVISORY AND ACCOUNTING NETWORK



NEO

ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

Дата проведения осмотра: 9.09.20

Окружающая застройка: театр, исторический центр

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально):

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте):

Наличие коммуникаций в здании:

Наименование	Показатель
Свет	гор
Газ	нет
Водоснабжение	гор
Канализация	гор
Система контроля доступа	+
Видеонаблюдение	+

Внешнее благоустройство: отл

Наличие парковки (организованная/стихийная): подземная

Дополнительные примечания:

+7 (495) 739-39-77 | info@neoconsult.ru
119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8

ПРИЛОЖЕНИЕ 7

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Фото 1. 1 этаж.



Фото 2. 1 этаж.



Фото 3. 1 этаж.



Фото 4. 1 этаж.



Фото 5. 1 этаж.



Фото 6. 1 этаж.



Фото 7. 1 этаж.



Фото 8. 1 этаж.



Фото 9. 1 этаж.

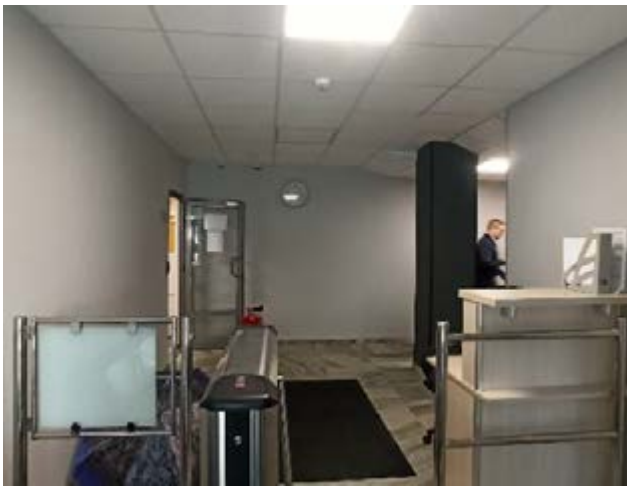


Фото 10. 1 этаж.



Фото 11. 1 этаж.

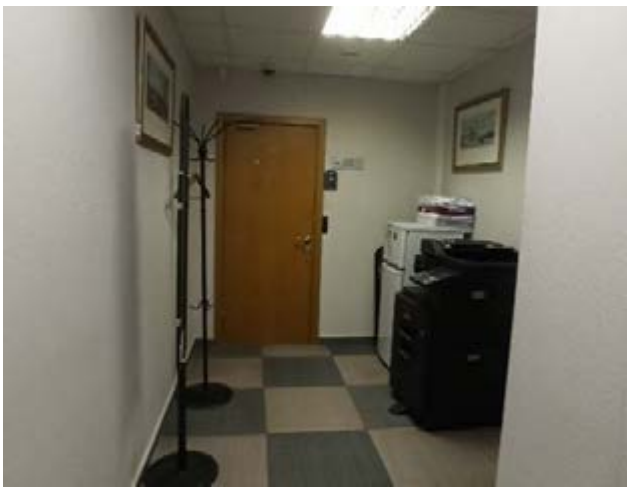


Фото 12. 1 этаж.



Фото 13. 1 этаж.



Фото 14. 1 этаж.



Фото 15. 1 этаж.



Фото 16. 1 этаж.



Фото 17. 1 этаж.



Фото 18. 1 этаж.



Фото 19. 1 этаж.

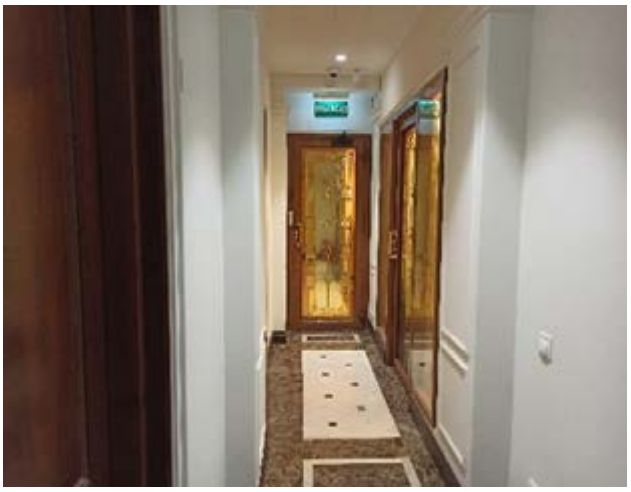


Фото 20. 1 этаж.

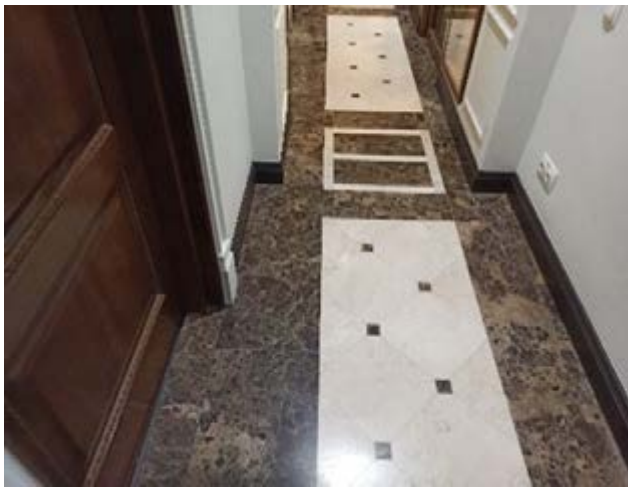


Фото 21. 1 этаж.



Фото 22. 1 этаж.



Фото 23. 1 этаж.



Фото 24. 1 этаж.



Фото 25. 1 этаж.



Фото 26. 2 этаж.



Фото 27. 2 этаж.



Фото 28. 2 этаж.



Фото 29. 2 этаж.



Фото 30. 2 этаж.



Фото 31. 2 этаж.



Фото 32. 3 этаж.

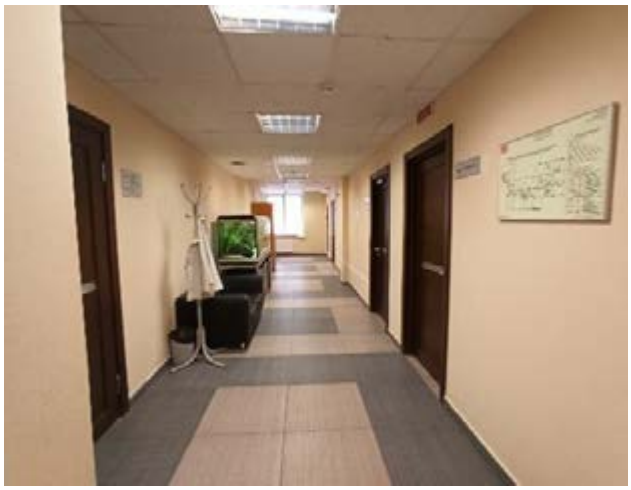


Фото 33. 3 этаж.

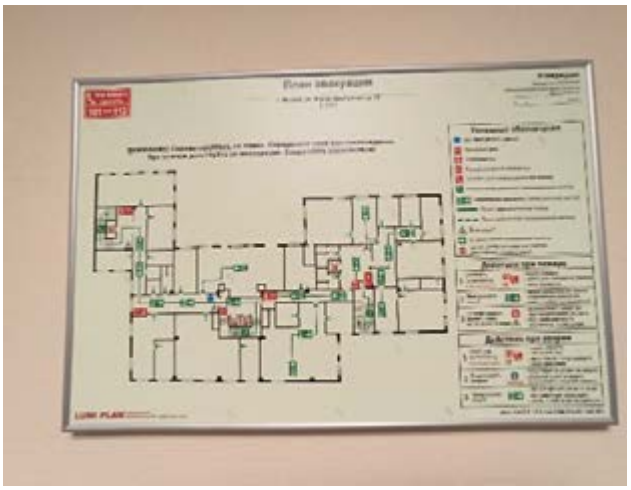


Фото 34. 3 этаж.



Фото 35. 3 этаж.

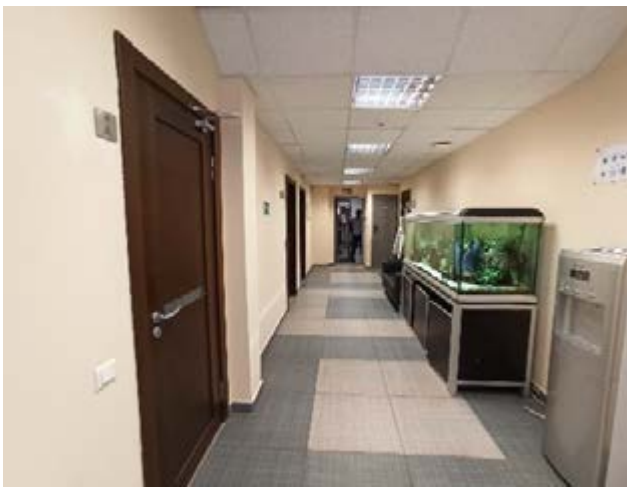


Фото 36. 3 этаж.



Фото 37. 3 этаж.



Фото 38. 3 этаж.



Фото 39. 3 этаж.

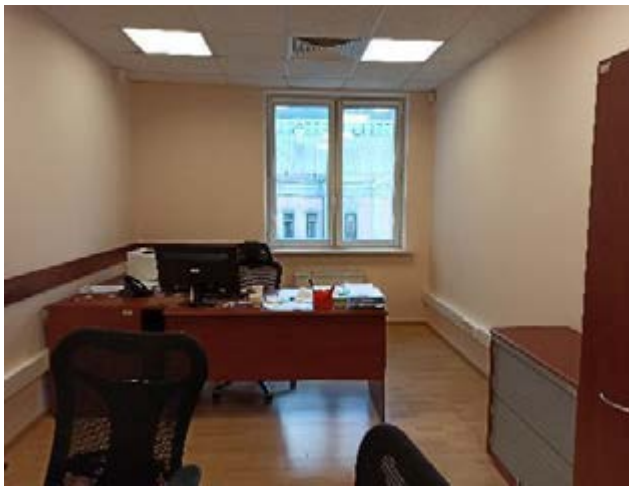


Фото 40. 3 этаж.



Фото 41. 3 этаж.

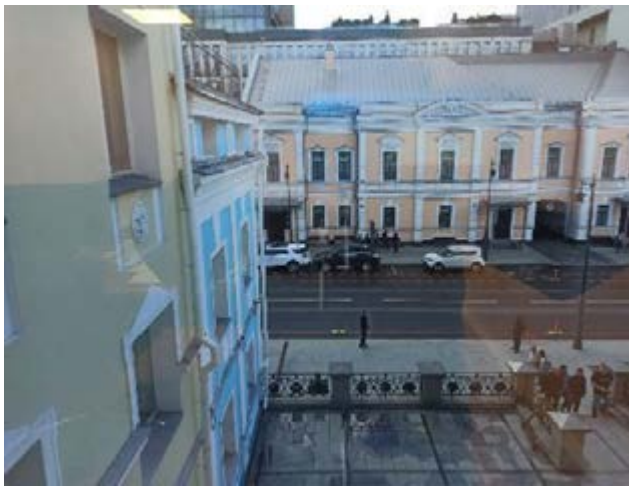


Фото 42. 3 этаж.



Фото 43. 3 этаж.

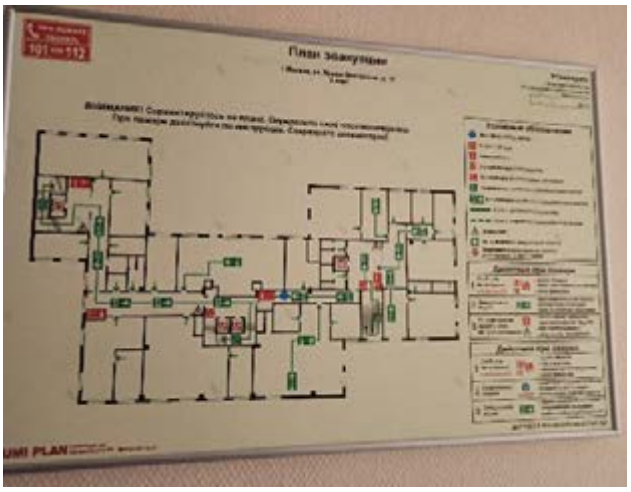


Фото 44. 3 этаж.

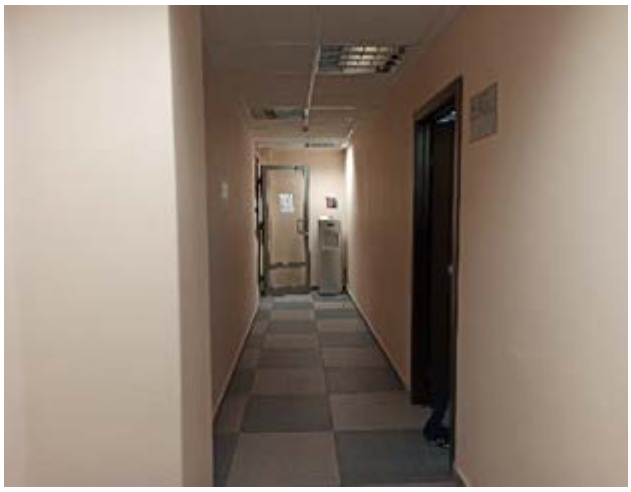


Фото 45. 3 этаж.



Фото 46. 3 этаж.



Фото 47. 3 этаж.



Фото 48. 3 этаж.

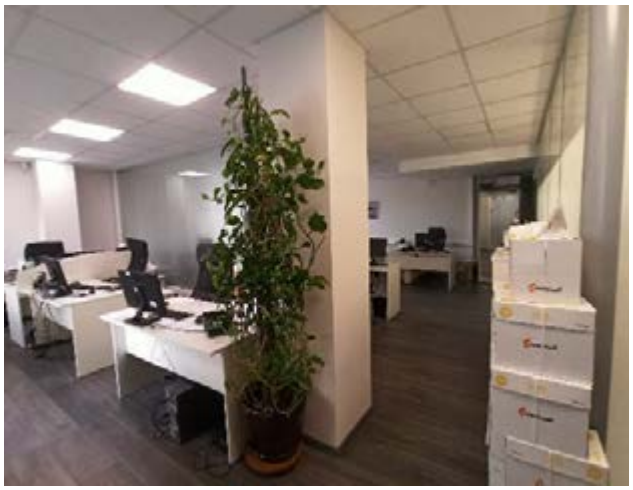


Фото 49. 3 этаж.



Фото 50. 3 этаж.



Фото 51. 3 этаж.



Фото 52. 3 этаж.



Фото 53. 3 этаж.



Фото 54. 3 этаж.



Фото 55. 3 этаж.



Фото 56. 3 этаж.



Фото 57. 3 этаж.



Фото 58. 3 этаж.



Фото 59. 3 этаж.



Фото 60. 3 этаж.



Фото 61. 3 этаж.



Фото 62. 3 этаж.



Фото 63. 3 этаж.



Фото 64. 3 этаж.



Фото 65. 3 этаж.



Фото 66. 3 этаж.



Фото 67. 3 этаж.



Фото 68. 3 этаж.

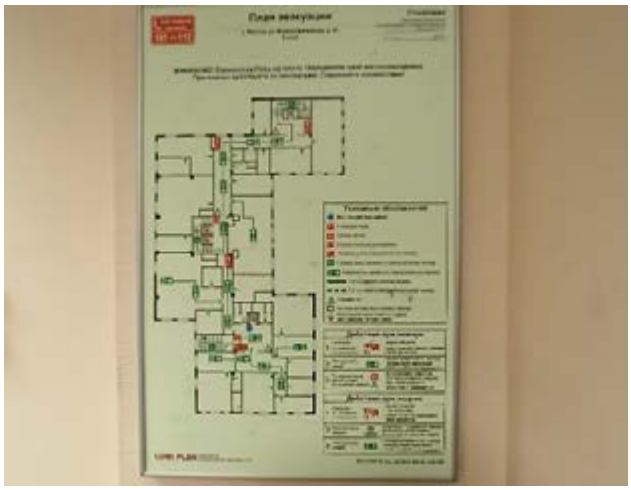


Фото 69. 3 этаж.

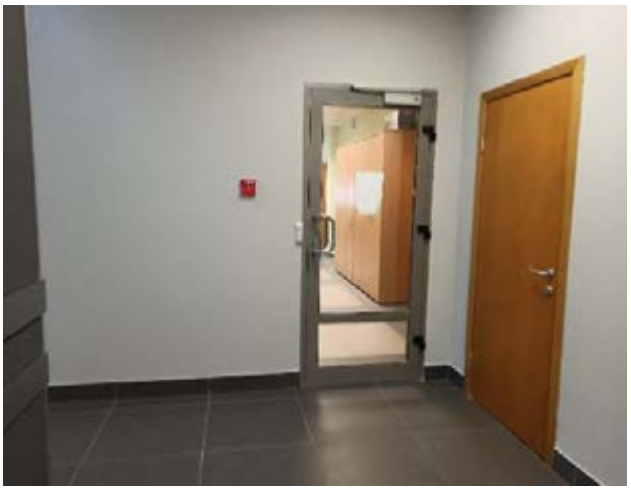


Фото 70. 4 этаж.



Фото 71. 4 этаж.



Фото 72. 4 этаж.

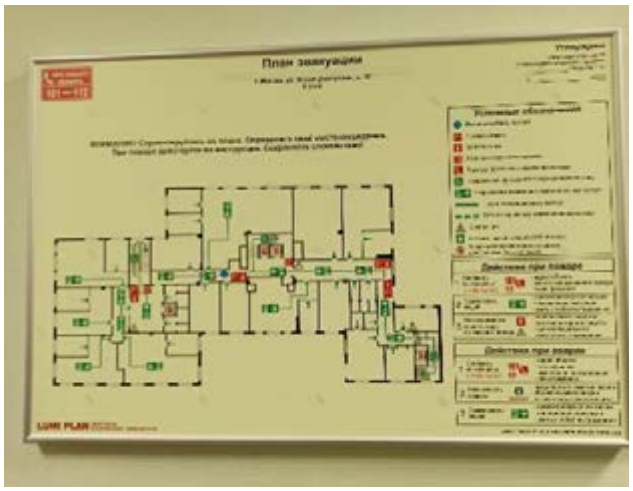


Фото 73. 4 этаж.



Фото 74. 4 этаж.



Фото 75. 4 этаж.



Фото 76. 4 этаж.



Фото 77. 4 этаж.



Фото 78. 4 этаж.



Фото 79. 4 этаж.



Фото 80. 4 этаж.



Фото 81. 4 этаж.

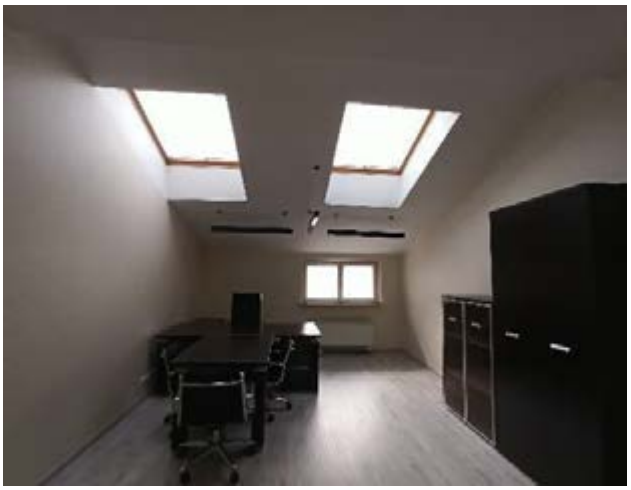


Фото 82. 4 этаж.



Фото 83. 4 этаж.



Фото 84. 4 этаж.



Фото 85. 4 этаж.



Фото 86. 4 этаж.



Фото 87. Подвал.



Фото 88. Подвал.

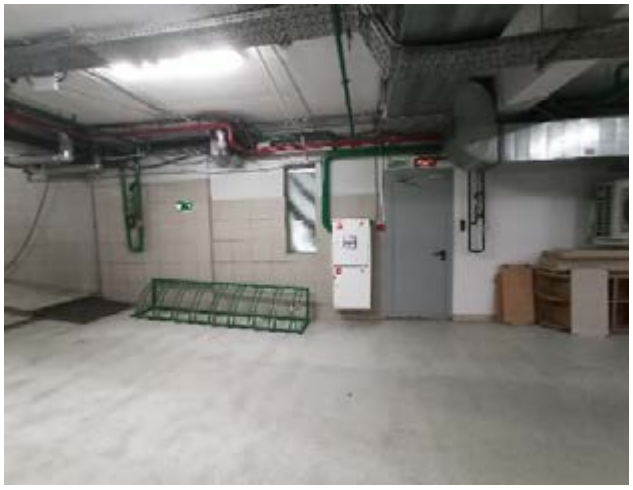


Фото 89. Подвал.



Фото 90. Подвал.



Фото 91. Подвал.

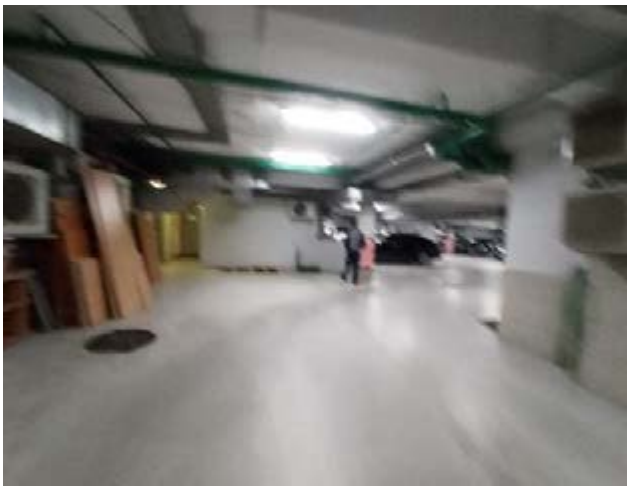


Фото 92. Подвал.



Фото 93. Подвал.

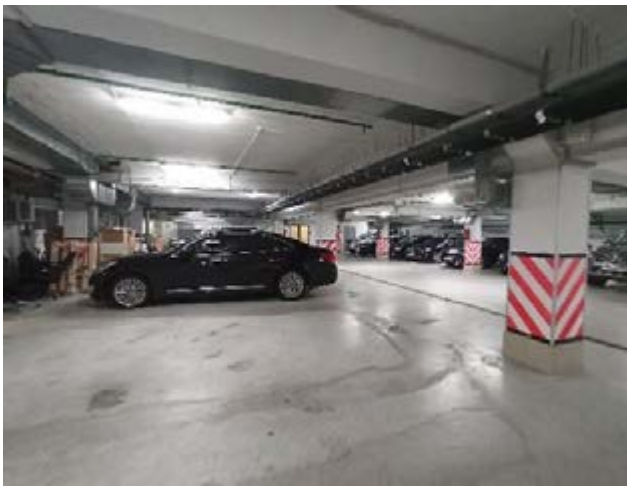


Фото 94. Подвал.



Фото 95. Подвал.

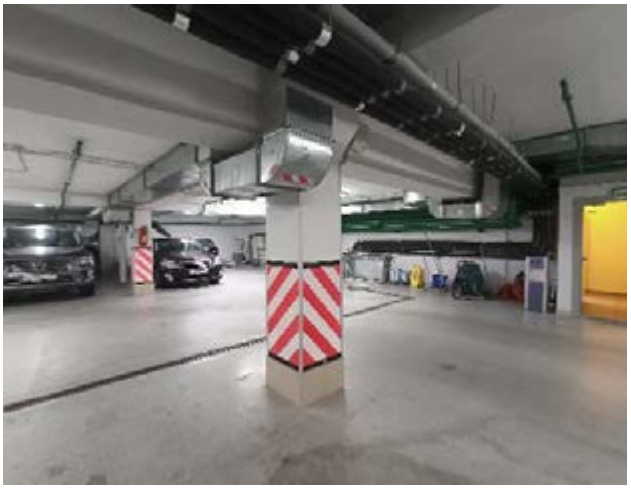


Фото 96. Подвал.

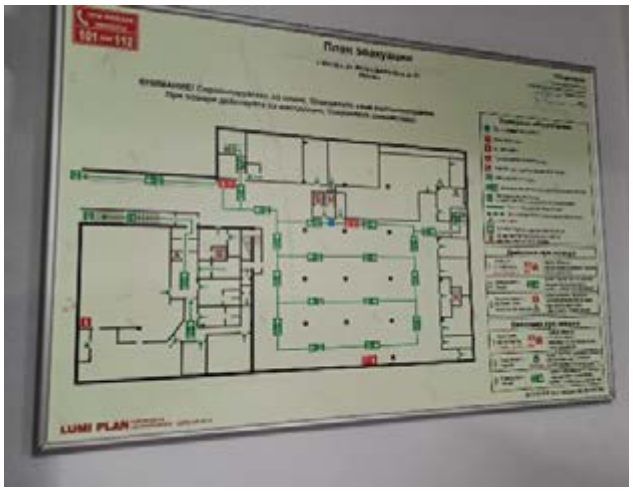


Фото 97. Подвал.



Фото 98. Подвал.



Фото 99. Подвал.



Фото 100. Подвал.



Фото 101. Подвал.



Фото 102. Подвал.



Фото 103. Подвал.



Фото 104. Подвал.



Фото 105. Подвал.



Фото 106. Подвал.



Фото 107. Подвал.



Фото 108. Подвал.



Фото 109. Подвал.



Фото 110. Подвал.



Фото 111. Подвал.

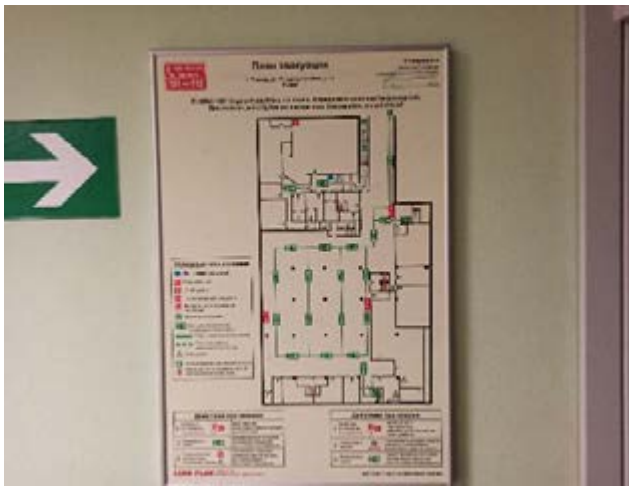


Фото 112. Подвал.



Фото 113. Подвал.



Фото 114. Подвал.



Фото 115. Подвал.



Фото 116. Подвал.



Фото 117. Подвал.



Фото 118. Подвал.



Фото 119. Подвал.



Фото 120. Подвал.



Фото 121. Подвал.



Фото 122. Подвал.



Фото 123. Подвал.



Фото 124. Подвал.



Фото 125. Подвал.



Фото 126. Подвал.



Фото 127. Подвал.



Фото 128. Подвал.



Фото 129. Подвал.



Фото 130. Подвал.



Фото 131. Подвал.



Фото 132. Подвал.



Фото 133. Подвал.



Фото 134. Подвал.



Фото 135. Подвал.



Фото 136. Подвал.

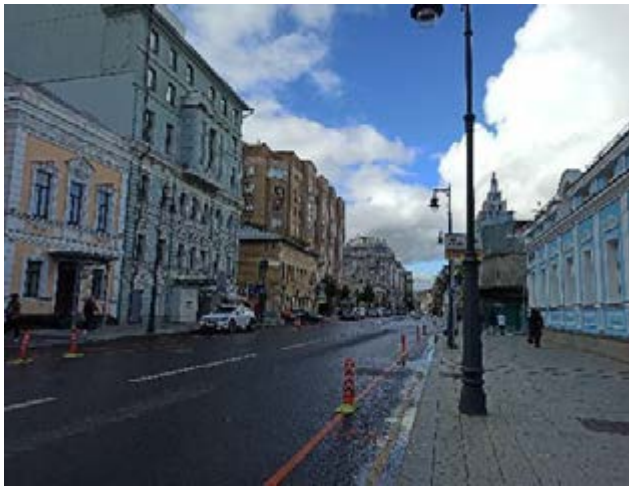


Фото 137. Подъездные пути.

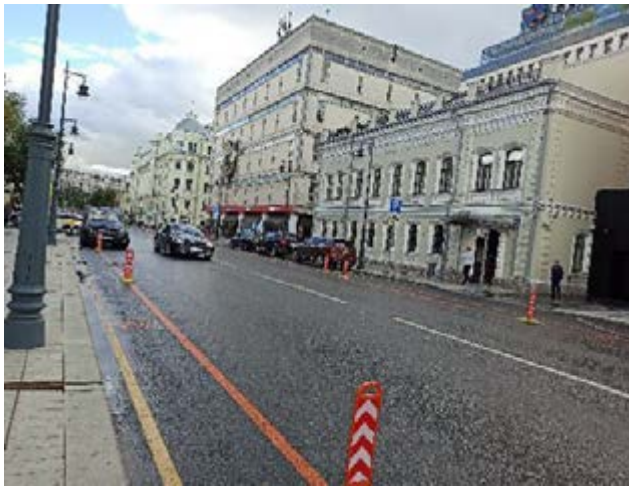


Фото 138. Подъездные пути.



Фото 139. Подъездные пути.



Фото 140. Подъездные пути.

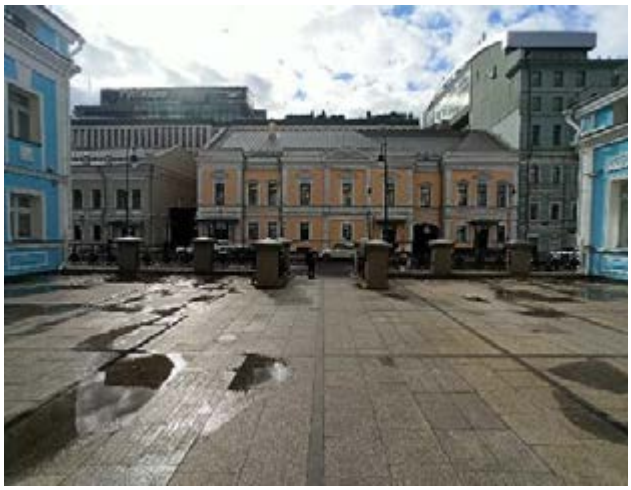


Фото 141. Подъездные пути.



Фото 142. Фасад.



Фото 143. Фасад.



Фото 144. Фасад.



Фото 145. Фасад.



Фото 146. Фасад.



Фото 147. Фасад.



Фото 148. Фасад.