



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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-СО-0475/18/2-6 ОТ 23.03.2021 Г.

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ
В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМИ
СТАНДАРТАМИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13
"ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" НЕЖИЛЫХ
ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 2 399,11 КВ. М,
РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА,
УЛ. ЖИТНАЯ, Д. 14, СТР. 2, В ЦЕЛЯХ РАСЧЕТА
СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО
ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ
"СТОЛИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ №1"**

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике.....	7
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
3.1. Местоположение объекта оценки	15
3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
3.3. Классификация недвижимого имущества	28
3.4. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы	29
3.5. Описание процесса осмотра объекта оценки	30
3.6. Результаты анализа ликвидности имущества	31
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	32
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	34
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.....	34
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам 2020 г.	36
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки	38
5.4. Анализ рынка фитнес услуг г. Москвы по итогам 2020 г.....	40
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	52
6.1. Основные положения и терминология	52
6.2. Классификация основных средств	55
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества	57
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	57
6.5. Этапы проведения оценки.....	60
6.6. Характеристика подходов к оценке	60
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки.....	66
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	68
7.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки, проводимого в рамках выбранного метода	68
7.2. Определение стоимости объекта оценки, проводимого в рамках выбранного метода	68
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	89
8.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки, проводимого в рамках выбранного метода	89
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	89
8.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках доходного подхода.....	95

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	97
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	97
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	98
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	101
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	102
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 885,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2; кадастровый (или условный) №77:010002003:3743. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 124398 от 26.03.2014 г. 2. Помещение, назначение: нежилое; вид права: доля в праве 9 053/10 000, общая площадь 367,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2; кадастровый (или условный) №77:01:0002003:3744. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 128953 от 15.08.2014 г. 3. Помещение, назначение: нежилое; вид права: доля в праве 60/100, общая площадь 301,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2; кадастровый (или условный) №77:01:0002003:3745. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР №802834 от 21.08.2014 г.
<p>Основание для оказания услуг Исполнителем</p>	<p>Задание на оценку №6 от 26.02.2021 г. к договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-СО-0475/18 от 11.07.2018 г. между ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Столичная недвижимость №1" и АО "НЭО Центр"</p>
<p>Дата составления Отчета</p>	<p>23.03.2021 г.</p>
<p>Порядковый номер Отчета</p>	<p>№ОКНИП-СО-0475/18/2-6</p>
<p>Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки (НДС не учитывается) по состоянию на дату оценки¹</p>	<p>105 221 756 (Сто пять миллионов двести двадцать одна тысяча семьсот пятьдесят шесть) руб. 68 коп.</p>
<p>Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении затратного подхода (без учета НДС (20%))</p>	<p>Не применялся</p>
<p>Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (без учета НДС (20%))</p>	<p>239 223 000 (Двести тридцать девять миллионов двести двадцать три тысячи) руб.</p>
<p>Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС (20%))</p>	<p>257 791 000 (Двести пятьдесят семь миллионов семьсот девяносто одна тысяча) руб.</p>
<p>Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (без учета НДС (20%))²</p>	<p>248 508 000 (Двести сорок восемь миллионов пятьсот восемь тысяч) руб.</p>

¹ Пообъектная разбивка балансовой стоимости представлена в табл. 3.1.

² Пообъектная разбивка справедливой стоимости представлена в табл. 1.1.

Таблица 1.1. Распределение итоговой справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Оцениваемые объекты	Площадь с учетом доли в праве, кв. м	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. без НДС
1	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общей площадью 1 885,6 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение I – комнаты с 1 по 9; подвал, помещение I – комнаты с 5 по 10, с 12 по 30, 30а, 31, 32; этаж 1, помещение I – комнаты с 3 по 6, с 8 по 39, 39а, 40, 41; помещение II - комнаты 2, 3; помещение IV – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты 2, 2а, с 3 по 10, 10а, с 11 по 34; помещение II – комнаты 2, 3, 6, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3743	1 885,60	195 708 000
2	Помещения, назначение: нежилое, общей площадью 301,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж надстройка, помещение I – комнаты с 1 по 3; подвал, помещение I - комната 11; этаж 1, помещение I - комната 7а; помещение V - комната 1; этаж 2, помещение II - комната 5, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3745 - доля в праве 60/100	180,90	19 117 000
3	Помещения, назначение: нежилое, общей площадью 367,4 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 1 по 4, этаж 1, помещение I - комнаты 1, 2; помещение II - комнаты 1; этаж 2, помещение I - комната 1; помещение II – комнаты 1, 4; этаж 3, помещение I - комната 1, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3744 - доля в праве 9 053/10 000	332,61	33 683 000
ИТОГО		2 399,11	248 508 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

1.2. Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 885,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2; кадастровый (или условный) №77:010002003:3743. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 124398 от 26.03.2014 г. 2. Помещение, назначение: нежилое; вид права: доля в праве 9 053/10 000, общая площадь 367,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2; кадастровый (или условный) №77:01:0002003:3744. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 128953 от 15.08.2014 г. 3. Помещение, назначение: нежилое; вид права: доля в праве 60/100, общая площадь 301,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2; кадастровый (или условный) №77:01:0002003:3745. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР №802834 от 21.08.2014 г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости в соответствии со ст. 37 Федерального закона "Об инвестиционных фондах" от 29 ноября 2001 г. №156-ФЗ и Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев"
Ограничения (обременения) указанных имущественных прав	Доверительное управление, аренда
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1"

Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости". Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки
Дата оценки	23.03.2021 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	
<ol style="list-style-type: none"> 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, сделались 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. <p>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.</p>	
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
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует
Границы интервала, в которых может находиться справедливая стоимость	Определять не требуется
Срок проведения оценки	10 (десять) рабочих дней с момента осмотра Объекта оценки (в случае необходимости) и предоставления Заказчиком всей информации, необходимой для оказания услуг по настоящему заданию на оценку, при условии поступления на расчетный счет Исполнителя денежных средств, указанных в п. 1.4.1 Задания на оценку №6 от 26.02.2021 г. к договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-СО-0475/18 от 11.07.2018 г. между ЗАО УК "РВМ

Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Столичная
недвижимость №1" и АО "НЭО Центр"

1.3. 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, г. 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	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII. Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения о страховании ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/0000025/20 от 26.11.2020 г. Срок действия полиса: с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма по 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, 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8, t.solomennikova@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет"), местонахождение: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис ОАО "АльфаСтрахование" обязательного страхования ответственности оценщика №08305/776/00014/20 от 27.05.2020 г. Срок действия: с 05.06.2020 г. по 04.06.2021 г. Страховая сумма составляет 5 000 000 (Пять миллионов) руб.

Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	<p>Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. № 235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса";</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I № 186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.;</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.;</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К.Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г.</p>
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №008346-1 от 29.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости".</p> <p>Срок действия аттестата №008346-1 продлен до 28.07.2021 г. включительно (в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 №440 "О продлении действия разрешений и иных особенностей в отношении разрешительной деятельности в 2020 году", а также Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.02.2021 №109)</p>
Стаж работы в оценочной деятельности	13 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Соломенниковой Т.А. и АО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	<p>На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков³.</p> <p>Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 13 лет</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах	Крестина Е.А. — подрядчик, действующий по договору оказания услуг №Пс00886СУБ от 01.04.2017 г., производивший осмотр объекта оценки
Заказчик	ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Столичная недвижимость №1" (ОГРН 1057749282810, дата присвоения ОГРН: 29 ноября 2005 г. ИНН/КПП 7722563196/770901001)
Место нахождения Заказчика	Местонахождение: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение I, комнаты 1, 3-7. Почтовый адрес: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение I

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 оценки⁴

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 финансового
консультирования и оценки**

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**



Т. А. Соломенникова

А. Ф. Матвеева

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

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

1. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной распространением COVID-19, официально объявленным ВОЗ пандемией. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.
2. В расчетах использован курс иностранных валют, установленный Банком России на дату максимально близкую к дате проведения оценки 02.03.2021 г.: 74,0448 руб./долл. США.
3. В расчетах использовано значение котировки облигаций, установленное в результате торгов, определенное на дату максимально близкую к дате проведения оценки 01.03.2021 г.: 7,38%⁵.
4. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объекта оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в представленных Заказчиком документах, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
5. Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объекта оценки, которые не могли быть обнаружены. На Исполнителе не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
6. Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.
7. В соответствии с выписками из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости у оцениваемых помещений существует ограничение (обременение) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости помещений осуществлялась без учета данного обременения.
8. По состоянию на дату оценки на оцениваемое помещение с кадастровым номером 77:01:0002003:3743 заключен договор аренды; реестр арендаторов с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величины арендной ставки приведен в таблице ниже (Таблица 3.8). Поскольку наличие долгосрочного договора аренды накладывает обременение на объект в целом, а также влияет на его стоимость, определение справедливой стоимости в целях настоящего Отчета проводилось с учетом данного обременения.
9. По состоянию на дату оценки 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 "РВМ Столичная недвижимость №1".
10. 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.

⁵ <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

11. 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.
12. 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.
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 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.
15. В рамках настоящего Отчета Исполнитель исходил из допущения, что в случае перехода прав на оцениваемое имущество от одного правообладателя к другому имущество будет реализовываться как единый объект в силу восприятия рынком аналогичной недвижимости г. Москвы. В качестве объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода Исполнитель принимал отдельно стоящие здания или встроенные помещения сопоставимые с объектом оценки по общей площади.
16. По состоянию на дату проведения оценки на земельном участке (кадастровый номер 77:01:02003:57) общей площадью 1 700,0 кв. м расположено здание, часть помещений которого не входят в состав объекта оценки. При расчете справедливой стоимости принималась площадь земельного участка, приходящаяся на оцениваемые помещения, равная 732,72 кв. м⁶.
17. По состоянию на дату оценки договор аренды земельного участка Заказчиком не предоставлен. Данные о правообладателе на земельный участок отсутствуют.
18. Справедливая стоимость оцениваемых помещений определялась с учетом стоимости права аренды земельного участка, относящегося к ним.
19. Осмотр объекта оценки был произведен представителем Исполнителя 12.03.2021 г. При определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель исходил из допущения, что оцениваемые помещения находятся в состоянии как на момент осмотра, и что с момента

⁶ Расчет площади земельного участка, приходящегося на объект оценки, приведен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.3).

осмотра до даты оценки (23.03.2021 г.) не произошло никаких существенных изменений, которые бы могли повлиять на справедливую стоимость объекта оценки.

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

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Задаaniem на оценку №6 от 26.02.2021 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-СО-0475/18 от 11.07.2018 г. между ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Столичная недвижимость №1" и АО "НЭО Центр" объектом оценки являются:

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

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

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемых помещениях

№ п/п	Объекты оценки	Местоположение	Правоудостоверяющий документ	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость с учетом доли в праве, руб.	Балансовая (остаточная) стоимость с учетом доли в праве, руб.	Состав передаваемых прав	Ограничения/обременения прав	Площадь, кв. м	Площадь с учетом доли в праве, кв. м
1	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общей площадью 1 885,6 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение I – комнаты с 1 по 9; подвал, помещение I – комнаты с 5 по 10, с 12 по 30, 30а, 31, 32; этаж 1, помещение I – комнаты с 3 по 6, с 8 по 39, 39а, 40, 41; помещение II - комнаты 2, 3; помещение IV – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты 2, 2а, с 3 по 10, 10а, с 11 по 34; помещение II – комнаты 2, 3, 6, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3743	г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР №124398 от 26.03.2014 г. Выписка из ЕГРН №77/100/500/2017-2590 от 03.11.2017 г.	77:01:0002003:3743	162 145 911,81	82 121 869,49	Общая долевая собственность	№ 77-77-11/003/2014-534 от 21.03.2014 (Доверительное управление) № 77-77-11/002/2014-661 от 06.03.2014 (Аренда)	1 885,60	1 885,60
2	Помещения, назначение: нежилое, общей площадью 301,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж надстройка, помещение I – комнаты с 1 по 3; подвал, помещение I - комната 11; этаж 1, помещение I - комната 7а; помещение V - комната 1; этаж 2, помещение II - комната 5, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3745 - доля в праве 60/100	г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР №802834 от 21.08.2014 г. Выписка из ЕГРН №77/100/500/2017-2578 от 03.11.2017 г.	77:01:0002003:3745	15 555 894,91	8 137 703,77	Общая долевая собственность	№ 77-77-11/009/2014-876 от 14.08.2014 (Доверительное управление)	301,50	180,90
3	Помещения, назначение: нежилое, общей площадью 367,4 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 1 по 4, этаж 1, помещение I - комнаты 1, 2; помещение II - комнаты 1; этаж 2, помещение I - комната 1; помещение II – комнаты 1, 4; этаж 3, помещение I - комната 1, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3744 - доля в праве 9 053/10 000	г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР №128953 от 15.08.2014 г. Выписка из ЕГРН №77/100/500/2017-2635 от 03.11.2017 г.	77:01:0002003:3744	28 601 453,63	14 962 183,42	Общая долевая собственность	№ 77-77-11/009/2014-562 от 05.08.2014 (Доверительное управление)	367,40	332,61
Итого					206 303 260,35	105 221 756,68			2 554,50	2 399,11

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

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

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Местоположение объекта недвижимости	г. Москва, ул. Житная, вл. 14, стр. 2
Площадь земельного участка, кв. м	1 700,00
Площадь земельного участка, приходящаяся на оцениваемые помещения, кв. м	732,72
Общее описание объекта	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для эксплуатации части здания под спортивно-оздоровительный комплекс
Правообладатель объекта недвижимости	Данные отсутствуют ⁷
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право долгосрочной аренды
Правоустанавливающий документ	Отсутствует ⁸
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Для реконструкции с надстройкой мансардного этажа и последующей эксплуатации части здания под спортивно-оздоровительный комплекс
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Кадастровый номер земельного участка	77:01:02003:57
Кадастровая стоимость, руб.	82 821 807
Кадастровая стоимость земельного участка, приходящегося на оцениваемые помещения, руб.	35 697 315
Кадастровая стоимость, руб./сот	4 871 871
Наличие объектов капитального строительства	Нежилое здание

Источник: данные правоудостоверяющих документов

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

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

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

Источник: данные Заказчика, расчет АО "НЭО Центр"

3.1. Местоположение объекта оценки

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

⁷ См. п. 15 Раздела 2

⁸ См. п. 15 Раздела 2

Краткая характеристика Центрального административного округа⁹

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

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

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

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

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

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

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

Краткая характеристика района Якиманка¹⁰

Район Якиманка входит в состав 10 районов Центрального административного округа г. Москвы. Район занимает территорию в 480 га и насчитывает 76 улиц и 2 станции метро ("Октябрьская" и "Полянка"). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 23 тыс. чел. Плотность населения составляет 4 791 чел. на кв. км. Управление районом осуществляют управа района Якиманка и прочие районные органы власти.

⁹ 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/>

¹⁰ 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/>

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

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

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

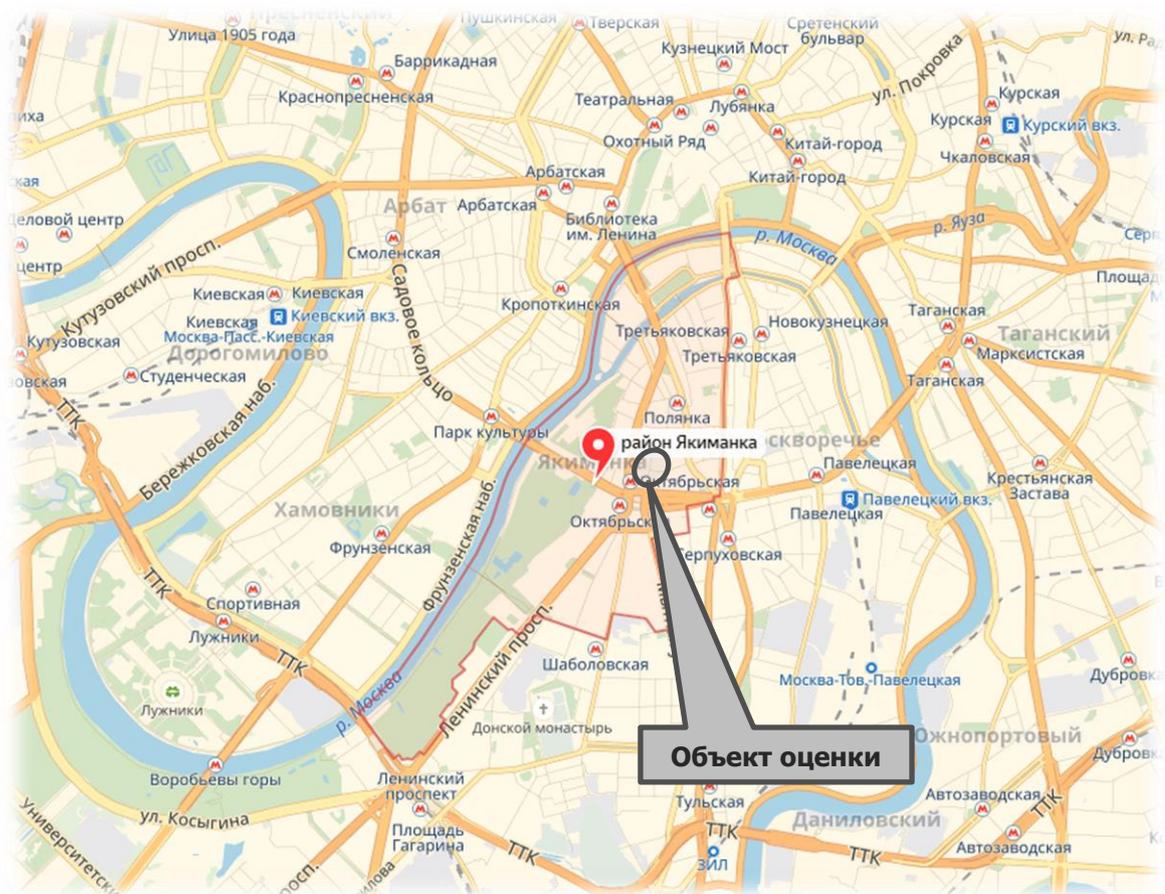
На территории района располагаются городская поликлиника №68, Первая Градская больница им. Н. И. Пирогова.

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

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

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

Рисунок 3.1. Карта района Якиманка



Источник: <https://maps.yandex.ru/>

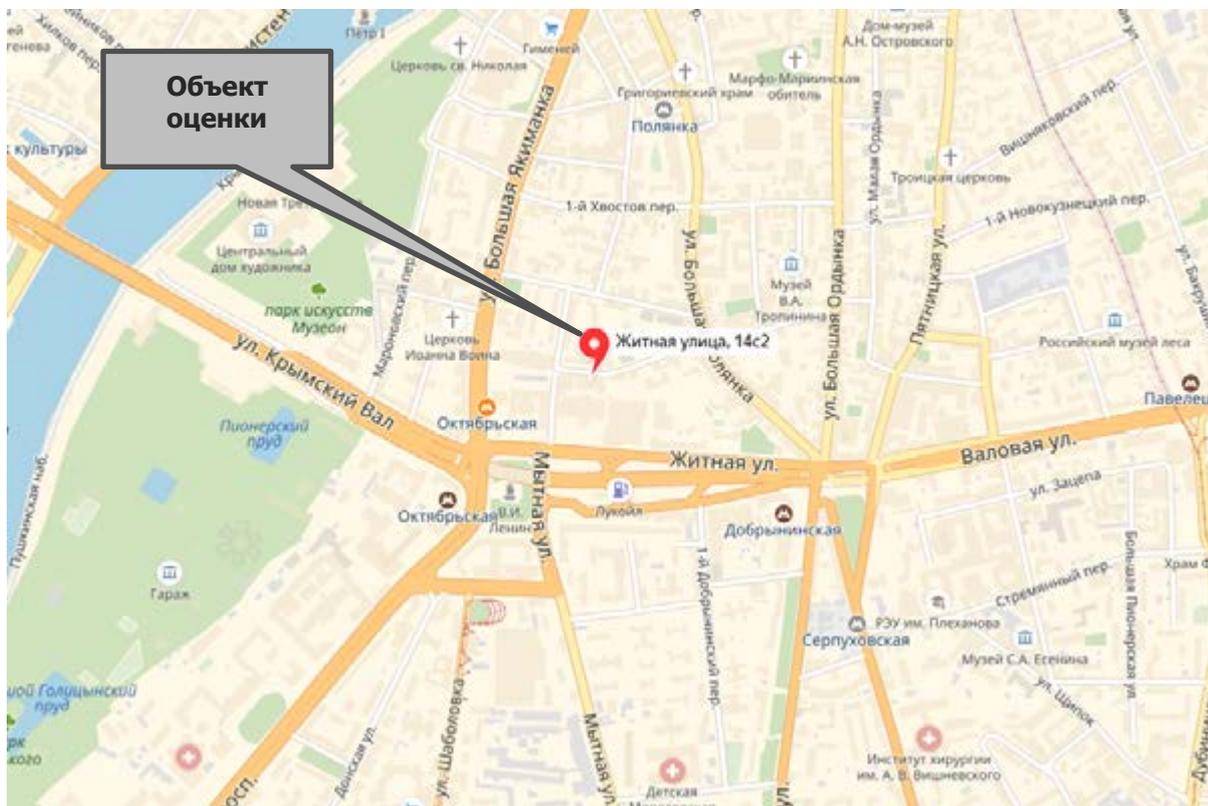
Характеристики местоположения объекта приведены в таблице ниже (Таблица 3.4). Местоположение объектов оценки на карте представлено на рисунках ниже (Рисунок 3.2-Рисунок 3.3).

Таблица 3.4. Характеристики местоположения объекта оценки

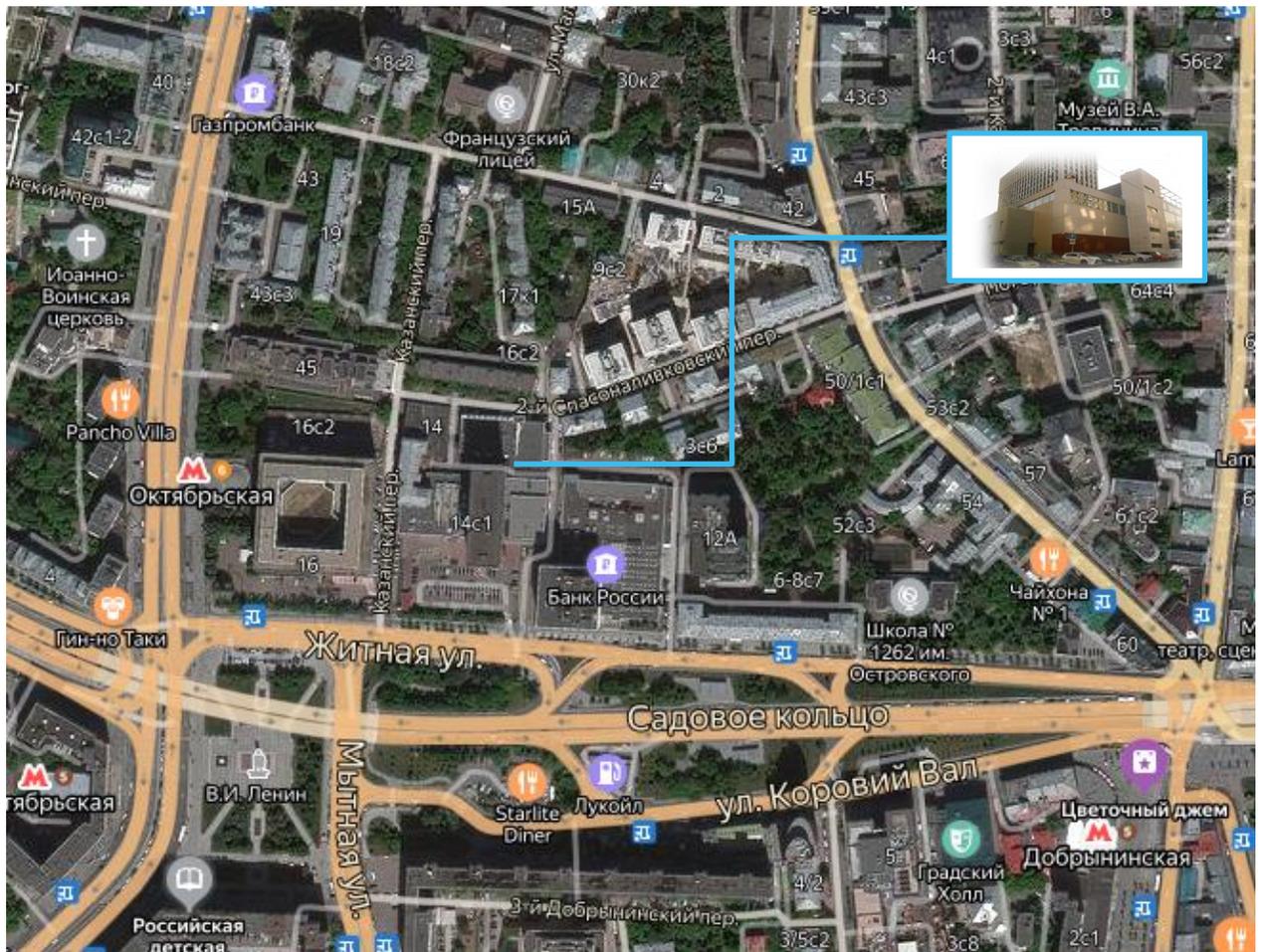
Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2 ЦАО, р-н Якиманка м. "Октябрьская"
Градостроительная зона и соответствие зонированию	Участок расположен в зоне смешанной (общественно-жилой и деловой) застройки. Плотность застройки высокая
Типичное использование окружающей недвижимости	Административные здания, деловые центры, жилая застройка, торговые площади
Форма участка, рельеф	Форма участка многоугольная, рельеф участка спокойный
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями
Транспортная доступность	Хорошая: поблизости расположена 1 станция метрополитена: Октябрьская". Основными транспортными магистралями являются улицы: Житная, Большая Полянка
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов — на уровне высоких показателей по г. Москве. Уровень шума допустимый
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры: для жителей в районе работают детские дошкольные учреждения, 3 общеобразовательных школ, 2 лицея, 2 медицинских учреждений
Социальная репутация	Район отличается высоким уровнем спроса на коммерческую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары, на прилегающей территории расположена стихийная наземная автомобильная парковка

Источник: данные Заказчика и исследование АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.2. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: <https://maps.yandex.ru/>

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

Источник: <https://maps.yandex.ru/>

Локальное местоположение

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

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

Выводы из анализа характеристик объектов оценки

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

Основные преимущества объектов оценки

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

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

3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

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

- копию свидетельства о государственной регистрации права 77-АР №124398 от 26.03.2014 г.;
- копию свидетельства о государственной регистрации права 77-АР №802834 от 21.08.2014 г.;
- копию свидетельство о государственной регистрации права 77-АР №128953 от 15.08.2014 г.;
- копию выписки из ЕГРН №77/100/500/2017-2590 от 03.11.2017 г.;
- копию выписки из ЕГРН №77/100/500/2017-2635 от 03.11.2017 г.;
- копию выписки из ЕГРН №77/100/500/2017-2578 от 03.11.2017 г.;
- копию экспликации и поэтажных планов;
- копию выписки из технического паспорта на здание от 28.06.2007 г.;
- копию справки о балансовой стоимости имущества;
- письмо об операционных доходах от эксплуатации оцениваемых помещений.

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

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

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

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

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

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

Допущение. По состоянию на дату оценки договор аренды земельного участка Заказчиком не предоставлен. Данные о правообладателе на земельный участок отсутствуют.

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

Таблица 3.5. Анализ обременений (ограничений) на объект оценки

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

Допущение. В соответствии с выписками из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости у оцениваемого помещения с кадастровым номером: 77:01:0002003:3743 существует ограничение (обременение) права: аренда. По состоянию на дату оценки данное помещение объекта оценки сдано в аренду по долгосрочному договору аренды. Определение справедливой стоимости производилось с учетом наличия долгосрочного договора аренды.

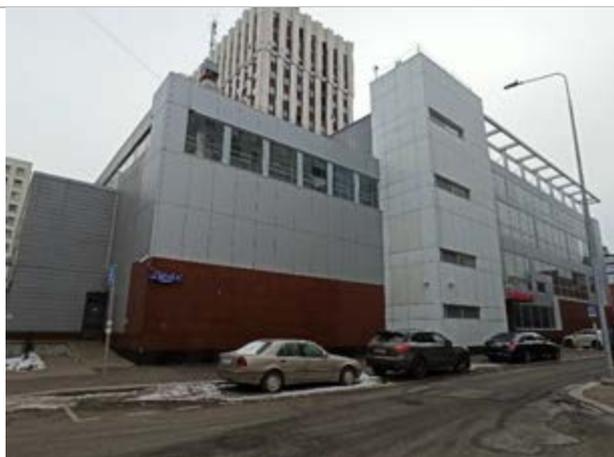
Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Объектом оценки являются три нежилых помещения совокупной площадью 2 399,11 кв. м (с учетом доли в праве собственности).

Объект оценки представляет собой помещения фитнес-центра, расположенные в подвале, на 1-3 этажах нежилого здания. Объект оценки занимает около 50% площади нежилого здания. Здание введено в эксплуатацию в 1988 г. В помещениях выполнен стандартный ремонт. На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии.

Внешний вид здания, в котором расположены оцениваемые помещения, и состояние отделки помещений представлены в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.6). Сведения о физических свойствах и технических характеристиках оцениваемых объектов и здания, в котором они расположены, приведены в таблице ниже (Таблица 3.7).

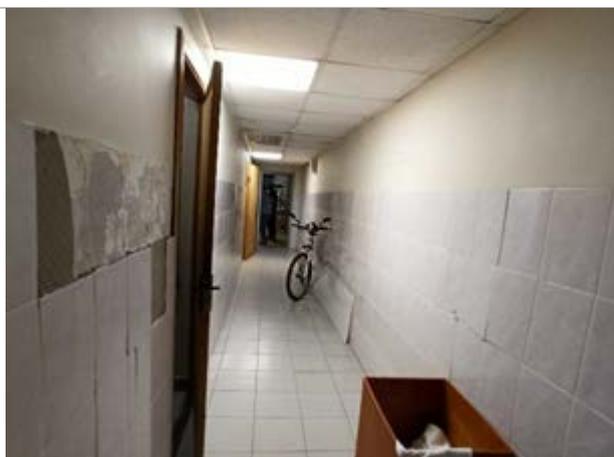
Таблица 3.6. Состояние оцениваемых помещений



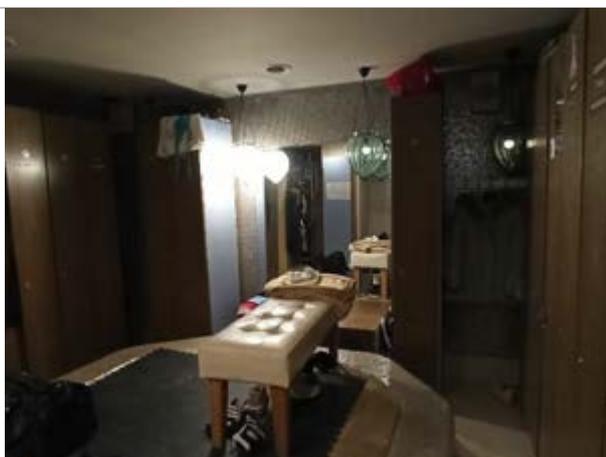
Фотография 3.1. Внешний вид здания



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



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



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



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



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



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



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

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 3.7. Описание физических свойств оцениваемых помещений

Наименование	Характеристика
Общая характеристика здания, в котором расположены оцениваемые помещения	
Объект недвижимости	Нежилое здание
Назначение объекта	Нежилое здание
Текущее использование здания	Нежилое здание
Год постройки	1988
Срок полезной службы, лет	80 ¹¹
Год проведения капитального ремонта	н/д
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Площадь здания, в котором расположены оцениваемые помещения, кв. м	5 566,2
Площадь застройки здания, в котором расположены оцениваемые помещения, кв. м	1 742,0
Этажность	3 этажа, подвал, антресоль, надстройка
Наличие витринного остекления	Присутствует
Наличие (отсутствие) подземного паркинга в здании, в котором расположен объект оценки	Отсутствует
Общая характеристика оцениваемых помещений	
Площадь с учетом доли в праве собственности, кв. м	2 399,11
Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	350,31
Площадь помещений, расположенных на 1 этаже, кв. м	906,23
Площадь помещений, расположенных на 2 этаже, кв. м	1 118,48
Площадь помещений, расположенных на 3 этаже и выше, кв. м	24,08
Конструктивные характеристики здания	
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные
Фундамент	Железобетонный
Материал перекрытия	Железобетонный

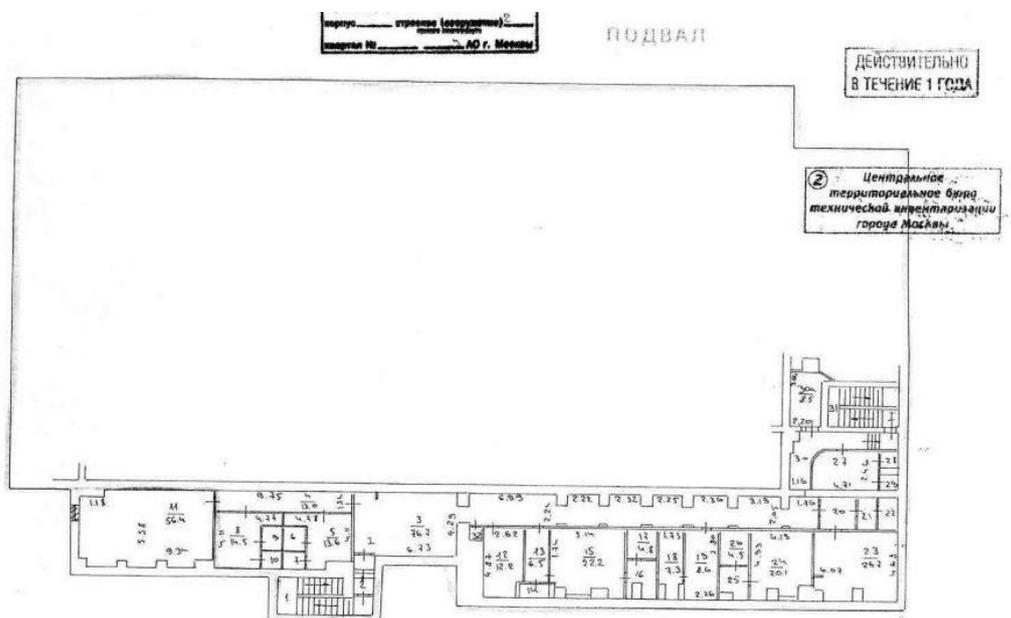
¹¹ Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: Постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г, данные справочника Marshall & Swift (США). Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

Наименование	Характеристика
Общее техническое состояние	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии
Объемно-планировочные решения оцениваемых помещений	
Планировка этажа	Смешанная (свободная, коридорно-кабинетная)
Внутренняя отделка	Стандарт (ремонт не требуется) ¹²
Наличие (отсутствие) организованной парковки	Стихийная парковка на прилегающей территории
Внутреннее инженерное оборудование здания, в котором расположены оцениваемые помещения	
Отопление	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Электроосвещение	+
Система пожарной сигнализации	+
Телефон	+
Телевидение	+
Охрана здания и прилегающей территории	+

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

План этажей здания, в котором расположены оцениваемые помещения, приведен на рисунках ниже (Рисунок 3.4-Рисунок 3.9).

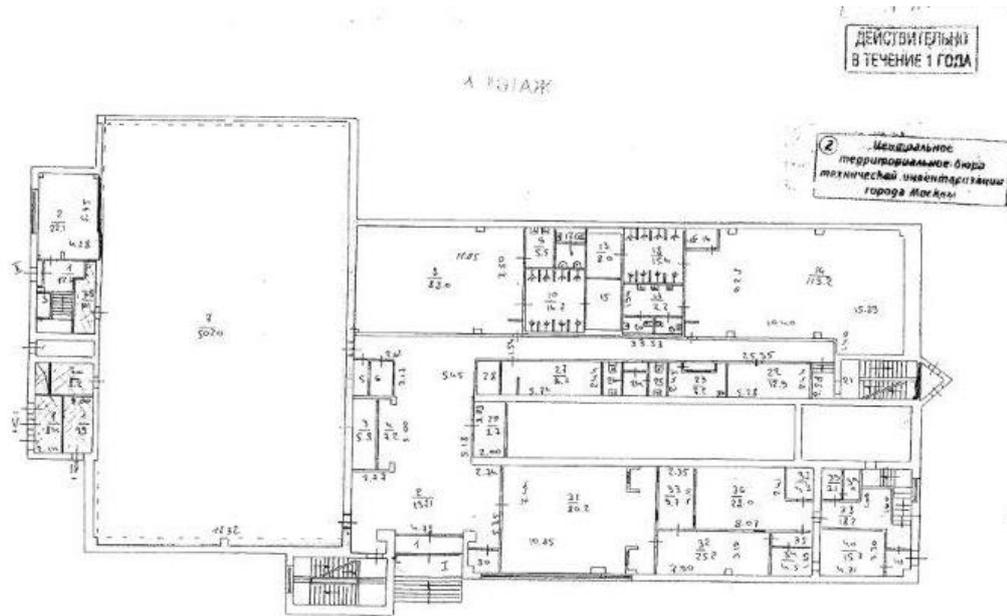
Рисунок 3.4. План подвала



Источник: информация, предоставленная Заказчиком

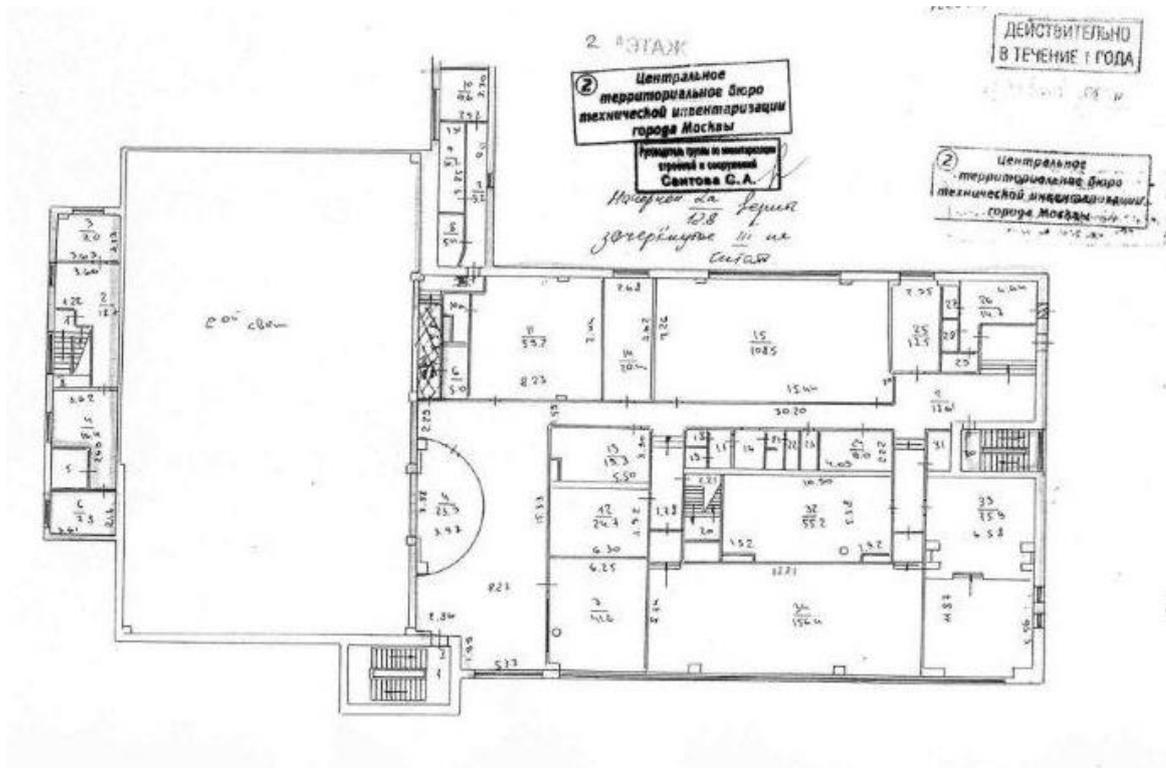
¹² Согласно произведенному осмотру, анализу объекта оценки и информации Заказчика.

Рисунок 3.5. План 1 этажа



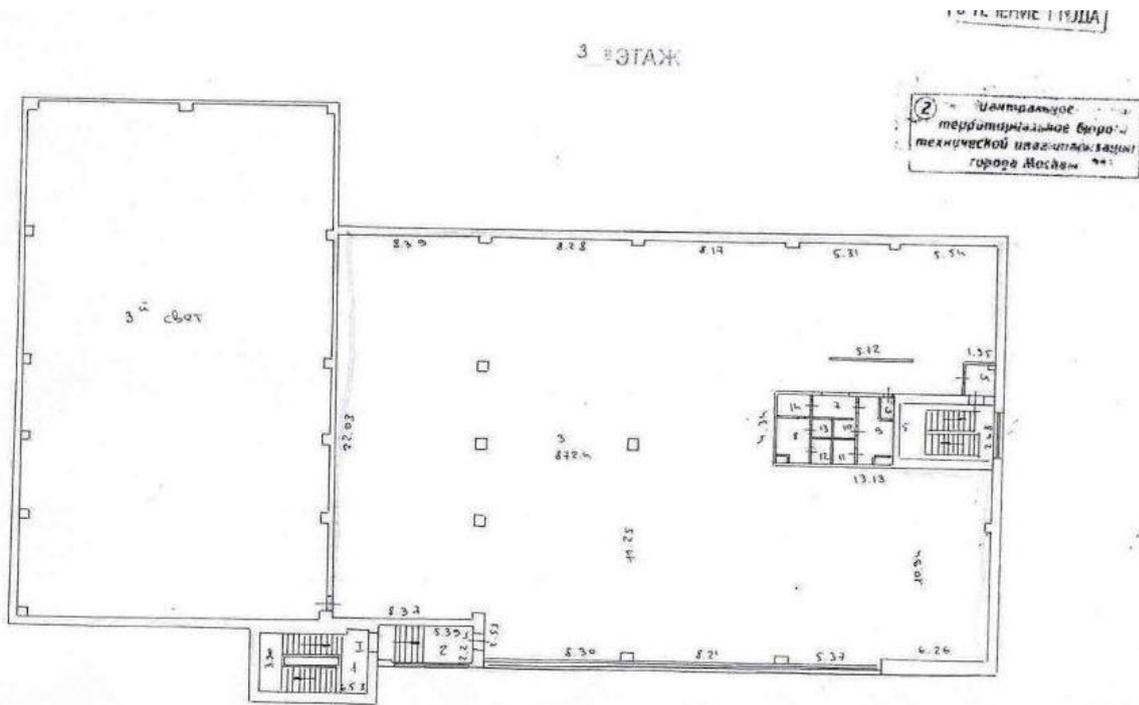
Источник: информация, предоставленная Заказчиком

Рисунок 3.6. План 2 этажа



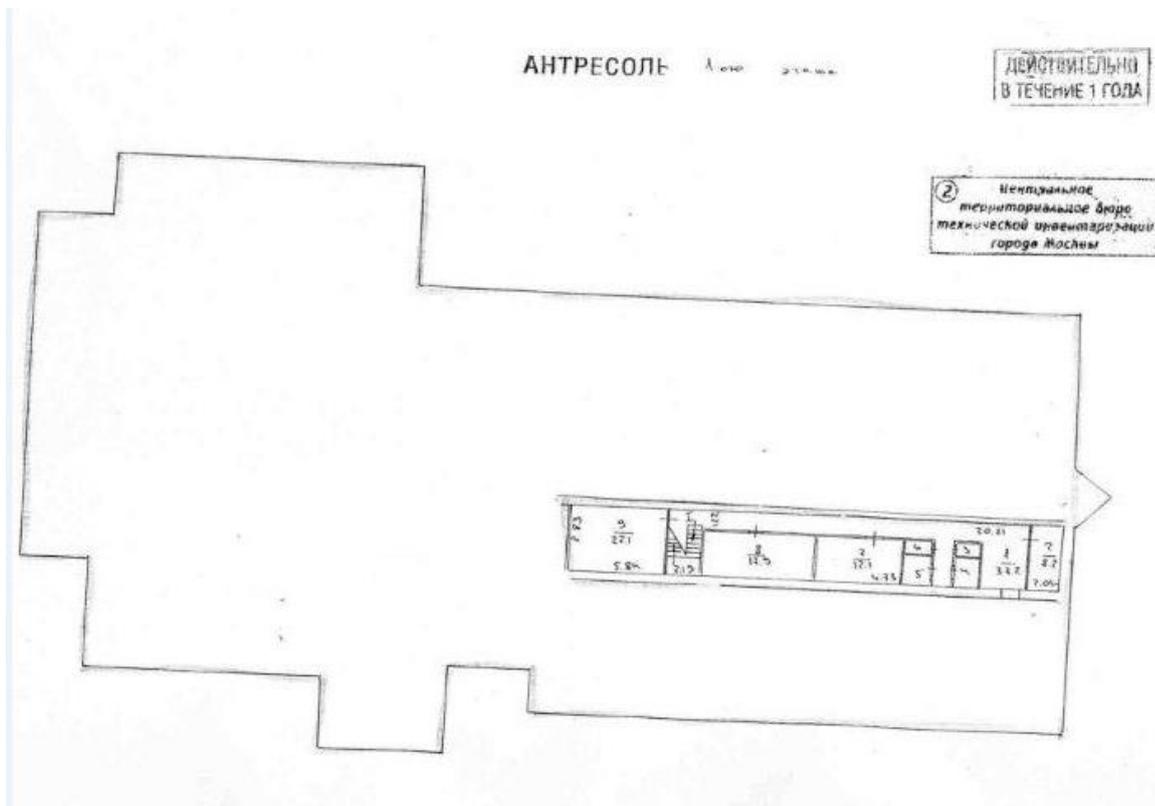
Источник: информация, предоставленная Заказчиком

Рисунок 3.7. План 3 этажа



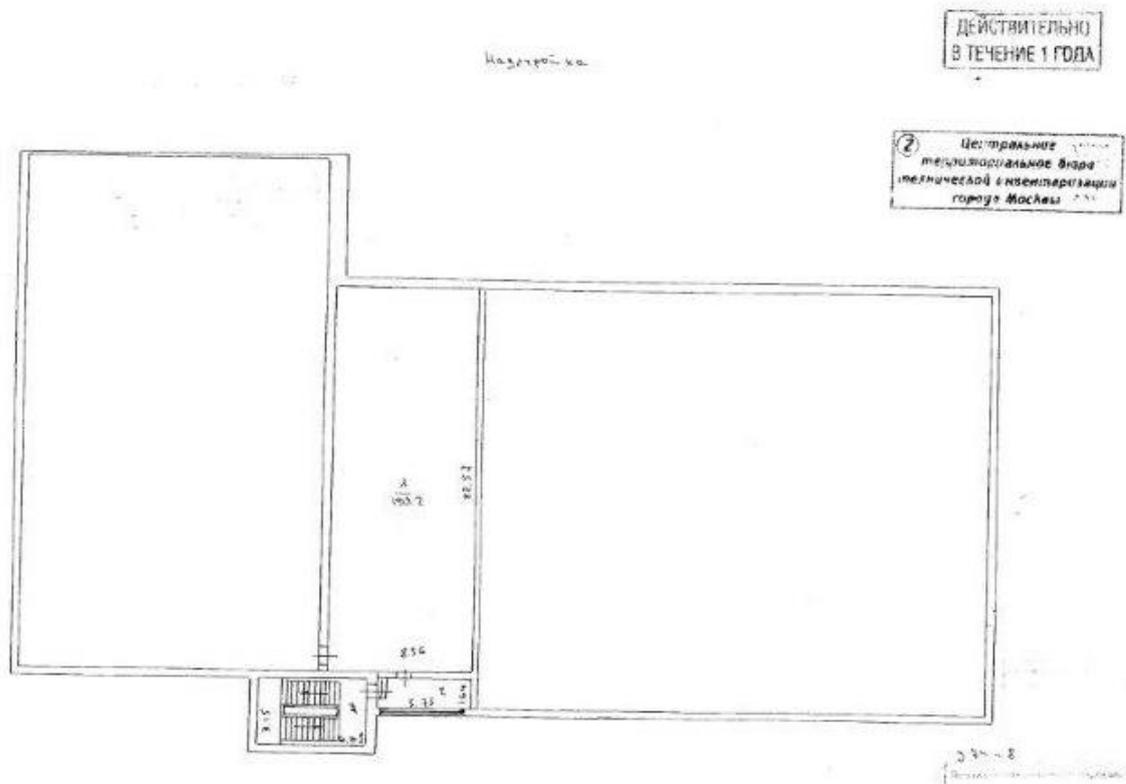
Источник: информация, предоставленная Заказчиком

Рисунок 3.8. План антресоли



Источник: информация, предоставленная Заказчиком

Рисунок 3.9. План надстройки



Источник: информация, предоставленная Заказчиком

Инженерное обеспечение

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

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

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

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

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

Информация о прошлых, ожидаемых доходах и расходах

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 расходов), получаемого от эксплуатации недвижимого имущества, входящего в состав ЗПИФ недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1".

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

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

Основное назначение	№ Договора	Арендуемые площади по Договору, кв. м	Дата заключения договора	Дата окончания договора	Расчетная ставка аренды, в период с 23.03.2021 до 22.03.2022, руб./кв. м/мес. без НДС	Расчетная ставка аренды, в период с 23.03.2021 до 22.03.2022, руб./кв. м/год без НДС	Арендный поток в период с 23.03.2021 до 22.03.2022, руб./год, без НДС
Фитнес-центр	Договор аренды недвижимого имущества от 17.02.2014 г. Дополнительное соглашение № 1 от 17.02.2014 г., № 2 от 14.12.2018 г., № 3 от 14.12.2020 г.	1 885,60	17.02.2014	31.12.2023	1 493,6	17 923	33 795 177

Источник: данные Заказчика

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

Согласно рекомендациям АРБ¹³ при расчете потока дохода от действующих договоров аренды в Отчете об оценке:

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

В данном разделе, в соответствии рекомендациями АРБ, Исполнитель производит анализ соответствия ставки аренды, предоставленной Заказчиком, рыночными данным арендных ставок. Исполнителем была проанализирована величина арендной платы в соответствии с информацией, предоставленной Заказчиком.

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

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

3.3. Классификация недвижимого имущества

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

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

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

¹³ Ассоциации российских банков, <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>

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 отнесены к классу операционных активов.

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

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

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

3.4. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

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

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

- Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";
- справочник фирмы Marshal & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026).

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

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

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

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

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

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

$$\text{ОСПИ} = (\text{HMS} - \text{Xв}) \times \text{Vмс} + (\text{Нокос} - \text{Xв}) \times \text{Vокос}$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

Xв — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

Vмс, Vокос — веса, присваиваемые соответствующим результатам.

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

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

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

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

Определение срока полезной службы оцениваемого помещения представлено в таблице ниже.

Таблица 3.9. Определение срока полезной службы оцениваемого помещения

Параметр	Характеристика
Местоположение объекта	г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2
Площадь здания, в котором расположены оцениваемые помещения, кв. м	5 566,2
Год постройки/реконструкции	1988
Хронологический возраст	33
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	27
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"	67
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	80
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	47

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.5. Описание процесса осмотра объекта оценки

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

Таблица 3.10. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	12.03.2021 г.
Представитель Исполнителя	Кристина Е. А.

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

Источник: данные визуального осмотра

Допущение. Осмотр объекта оценки был произведен представителем Исполнителя 12.03.2021 г. При определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель исходил из допущения, что оцениваемые помещения находятся в состоянии как на момент осмотра, и что с момента осмотра до даты оценки (23.03.2021 г.) не произошло никаких существенных изменений, которые бы могли повлиять на справедливую стоимость объекта оценки.

3.6. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков¹⁴ ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации¹⁵ 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 Statrielt¹⁶, средний срок экспозиции торговых зданий, составляет порядка 2–11 мес.

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

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

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

¹⁶ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2387-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2021-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:

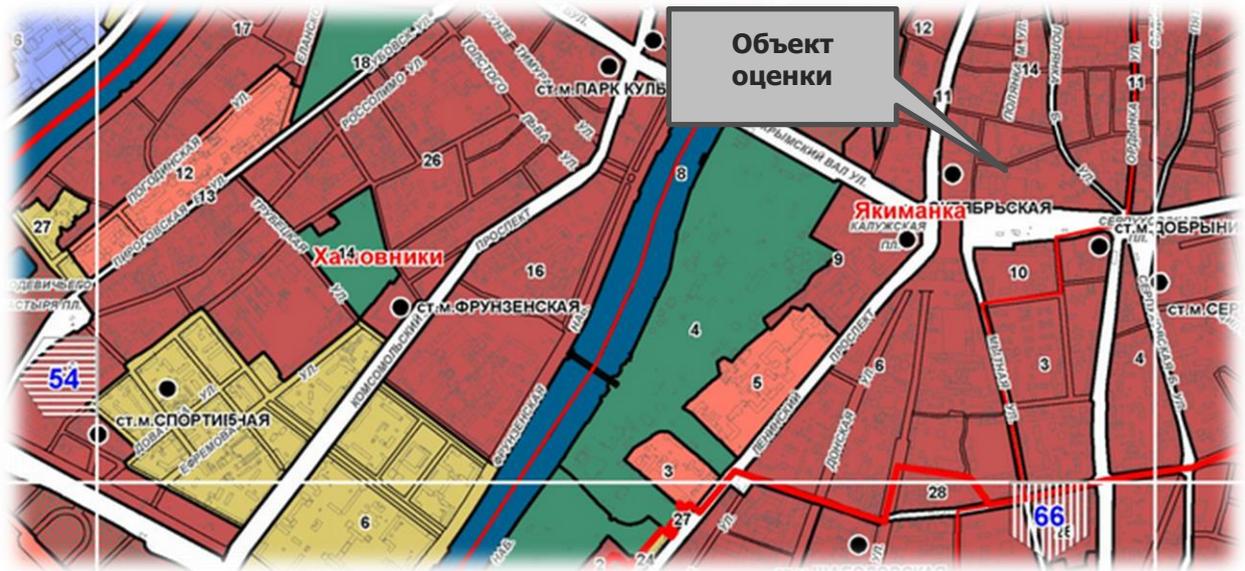
- Федеральным законом от 25.10.2001 №137-ФЗ (в действующей редакции) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (в действующей редакции);
- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (в действующей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

Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>
Физическая возможность	<p>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</p>
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	<p>Земельный участок расположен в центральной части города, в общественно-деловом районе с развитой инфраструктурой. Расположение на первой линии домов ул. Житной и непосредственная близость к остановкам общественного транспорта позволяют генерировать максимальный покупательский поток. С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности данный участок необходимо использовать для размещения коммерческих объектов</p>
Вывод	<p>Наиболее эффективным использованием земельного участка является размещение коммерческих объектов, наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых помещений является их текущее использование в качестве помещений под фитнес-центр.</p>

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 целесообразными, поскольку рассматриваемые объекты недвижимости отвечают всем современным требованиям.

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе¹⁷

Объем ВВП РФ в текущих ценах по данным Росстата в 2020 г. составил 106,606 трлн руб. Индекс физического объема ВВП относительно 2019 г. составил 96,9%, индекс-дефлятор по отношению к среднегодовым ценам 2019 г. — 100,7%. Снижение ВВП в 2020 году на 3,1% связано с введенными ограничительными мерами, направленными на борьбу с коронавирусной инфекцией, и падением мирового спроса на энергоресурсы. По итогам 2020 г. инфляция составила 4,91%.

Значительно сократилась добавленная стоимость в отраслях, ориентированных на обслуживание населения: гостиницы и рестораны (-24,1%), учреждения культуры и спорта (-11,4%), предприятия транспорта (-10,3%), организации, оказывающие прочие услуги населению (-6,8%). Неблагоприятная конъюнктура экспорта и снижение цен на энергоресурсы повлияли на снижение индекса физического объема добавленной стоимости (-10,2%) и индекса-дефлятора добавленной стоимости (-17,6%) в добывающей промышленности. Изменение цен на нефтепродукты стало одной из причин снижения индекса-дефлятора валовой добавленной стоимости обрабатывающих производств (-0,3%). Возросший спрос на финансовые услуги обусловил увеличение добавленной стоимости в сфере финансов и страхования (+7,9%). Увеличение тарифов на коммунальные услуги повлияло на рост индексов-дефляторов валовой добавленной стоимости предприятий, обеспечивающих электрической энергией, газом и паром (+3,9%), водоснабжением, водоотведением, утилизацией отходов (+6,2%). Рост индекса-дефлятора добавленной стоимости относительно прошлого года в здравоохранении (+11,9%), образовании (+5,5%) и других отраслях сектора государственного управления связан с ростом средней заработной платы на одного работника в этих отраслях.

На динамику ВВП в 2020 году относительно 2019 года повлияло снижение внутреннего конечного спроса (-5,0%) и рост чистого экспорта товаров и услуг за счет опережающего сокращения импорта (-13,7%) по сравнению с экспортом (-5,1%).

Расходы на конечное потребление сократились по сравнению с 2019 годом (-5,2%). Это связано с падением потребительского спроса преимущественно на непродовольственные товары и услуги, повлиявшим на снижение расходов домашних хозяйств на конечное потребление (-8,6%). Конечное потребление сектора государственного управления и некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства, выросло по сравнению с 2019 годом (+3,9%), прежде всего, из-за увеличения расходов на здравоохранение и другие виды деятельности, связанные с борьбой с пандемией COVID-19.

Валовое накопление сократилось (-4,2%) за счет накопления основного капитала, включая ценности (-6,2%). Прирост запасов материальных оборотных средств увеличился в основном за счет производственных запасов на предприятиях, экономическая активность которых в условиях введенных ограничений снизилась.

Доля чистого экспорта товаров и услуг в структуре использования ВВП сократилась с 7,6% в 2019 году до 4,8% в 2020 году в связи с падением индексов цен на экспортируемые товары (по данным ФТС России за январь – ноябрь 2020 года относительно аналогичного периода 2019 года – на 20,5%, преимущественно за счет продукции ТЭК). Доля расходов на конечное потребление увеличилась с 69,5% до 71,5%, валового накопления – с 22,9 % до 23,7%, в том числе валового накопления основного капитала – с 21,2% до 21,6%.

¹⁷ Обзор составлен на основании аналитических материалов, размещенных на интернет-сайтах www.colliers.ru, www.praedium.ru, www.cbr.ru, www.economy.gov.ru с использованием статей информационно аналитического бюллетеня Rway; <https://rosstat.gov.ru/folder/313/document/113015>; <https://www.interfax.ru/business/744841>

По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2020 г. падение ВВП замедлилось до -3,7% г/г по сравнению с -4,5% г/г в октябре и -3,4% г/г в 3кв20. Снижение ВВП по итогам 11 месяцев 2020 г. оценивается на уровне -3,5% г/г.

Выпуск обрабатывающей промышленности в 2020 г. продемонстрировал умеренный рост (на 0,3%), при этом в ноябре–декабре темпы роста закрепились в положительной области (2,9% г/г и 4,4% г/г соответственно). Объем строительных работ по итогам 2020 года сохранился практически на уровне прошлого года (рост на 0,1%). Вместе с тем существенное снижение в 2020 г. наблюдалось в добыче полезных ископаемых и связанном с ней транспортном комплексе в условиях действия ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+. По итогам года добыча полезных ископаемых сократилась на -7,0%, при этом в декабре снижение выпуска ускорилось (до -8,5% г/г с -7,5% г/г). Грузооборот транспорта снизился на -4,9% (в декабре снижение замедлилось до -1,3% г/г с -1,7% г/г в ноябре за счет трубопроводного, автомобильного и морского транспорта).

Промышленное производство в конце 2020 г. продолжило восстанавливаться – до -2,5% г/г в 4кв20 после -4,8% г/г в 3кв20 и -6,7% г/г во 2кв20. В декабре промышленное производство практически вышло на уровень предыдущего года (-0,2% г/г после -1,5% г/г в ноябре) за счет сильных показателей обрабатывающей промышленности. В целом за 2020 г. показатели промышленного производства (-2,9%) оказались лучше прогнозов.

По итогам декабря 2020 г. инфляция в годовом выражении составила 4,9% г/г (по сравнению с 4,4% г/г в ноябре и 3,0% г/г по итогам 2019 года). По отношению к предыдущему месяцу рост цен усилился (до 0,83% м/м с 0,71% м/м в ноябре) под традиционным влиянием сезонного фактора в конце года, с исключением сезонности инфляция немного снизилась (0,54% м/м SA после 0,57% м/м SA месяцем ранее).

По данным ФТС, в январе–ноябре 2020 г. внешнеторговый оборот России составил 511,4 млрд долл. США и по сравнению с январем–ноябрем 2019 г. сократился на 16,3%. Экспорт России в январе–ноябре 2020 г. составил 302,0 млрд долл. США и по сравнению с январем–ноябрем 2019 г. сократился на 21,8%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 85,5%, на страны СНГ – 14,5%. Импорт России в январе–ноябре 2020 года составил 209,3 млрд долл. США и по сравнению с январем–ноябрем 2019 года сократился на 6,8%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 89,2%, на страны СНГ – 10,8%. Сальдо торгового баланса сложилось положительное в размере 92,7 млрд долл. США, что на 69,2 млрд долл. США меньше, чем в январе–ноябре 2019 года.

По состоянию на 31.12.2020 г. официальный курс доллара США к рублю увеличился на 19,3% по сравнению с 31.12.2019 г. до 73,8757 руб. за доллар США. Курс евро к рублю увеличился на 30,8% до 90,6824 руб. за евро. На данную динамику оказал влияние резкий скачок стоимости долл. США на фоне существенного понижения цен на нефть в марте 2020 г.

Среднегодовой курс доллара и евро за 2020 г. составил 72,3230 руб. за долл. США и 82,8358 руб. за евро соответственно.

Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в январе–декабре 2020 года сложилась в размере 41,73 долл. США за баррель. За аналогичный период 2019 г. средняя стоимость Urals составила 63,59 долл. США за баррель. Средняя цена на нефть марки Urals в декабре 2020 года сложилась в размере 49,37 долл. США за баррель, что в 1,3 раза ниже, чем в декабре 2019 года (64,47 долл. США за баррель).

После политики стремительного увеличения ключевой ставки в декабре 2014 г. до 17,0% в 2015 г. – 1 пол. 2020 г. с учетом уменьшения рисков для финансовой стабильности экономики Совет директоров Банка России неоднократно принимал решения о снижении ключевой ставки. По состоянию на 31.12.2020 г. ключевая ставка составила 4,25%.

В декабре 2015 г. Совет директоров Банка России принял решение приравнять с 1 января 2016 г. значение ставки рефинансирования к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату. В дальнейшем одновременно с изменением ключевой ставки происходит изменение ставки рефинансирования на ту же величину.

5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам 2020 г.¹⁸

5.2.1. Основные положения

По предварительным итогам 2020 года объем инвестиций в недвижимость в России может достигнуть близкого к прошлому году значения и составит порядка 250 млрд руб. При этом вложения в жилой сегмент (участки под строительство жилых проектов) увеличились на 41% по сравнению со значением 2019 года, а объем инвестиций в сегменты коммерческой недвижимости, напротив, может сократиться на 27%. Такая динамика в коммерческой недвижимости соответствует мировым трендам.

Основной объем сделок на рынке недвижимости России формируют инвестиции российских компаний, доля зарубежных инвесторов не превысит 6% по итогам 2020 г.

С начала пандемии существенно сократилась доля иностранных вложений. Основной объем сделок формируют инвестиции российских компаний. Их доля увеличилась до 94% в 2020 г. против 74% в предыдущем году. При этом инвестиционная активность еще сильнее сконцентрировалась в столичном регионе. Доля рынка Москвы в объеме инвестиций в 2020 г. увеличилась до 82% против 60% годом ранее.

Среди сегментов коммерческой недвижимости наиболее активно развивающимся в этом году стал сегмент складской недвижимости. Вложения в складские объекты увеличились на 25% в 2020 г. до более чем 40 млрд руб. На этот сегмент пришлось 19% объема вложений против 14% в прошлом году. Во многом за счет активного начала года объем вложений в офисную недвижимость по итогам года увеличился на 10% до более чем 70 млрд руб., несмотря на спад объема инвестиций в последующих кварталах 2020 г. Доля офисного сегмента также увеличилась до 32% в этом году против 26% в 2019 г.

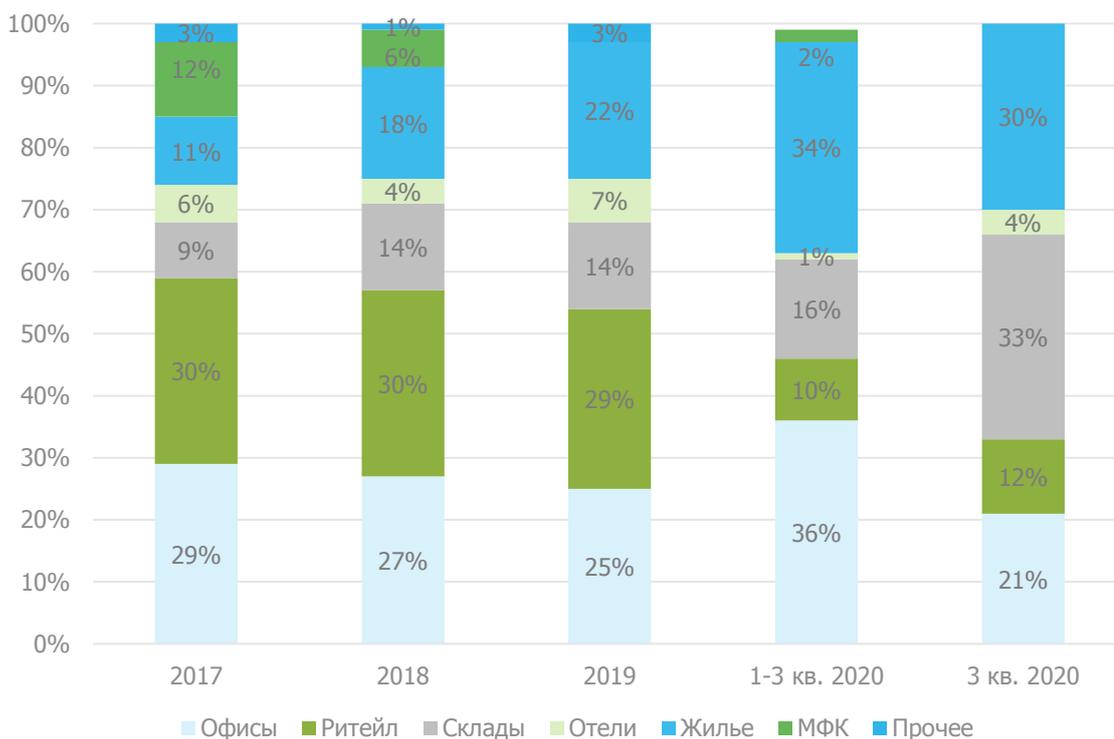
Наиболее пострадавшими в период пандемии стали торговая недвижимость, вложения в этот сегмент показали существенное снижение на почти 80% по сравнению со значением в прошлом году до 16 млрд руб., и гостиничная недвижимость, объем вложений в которую снизился менее существенно на почти 40% до 11 млрд руб. Доля вложений в торговые объекты может составить минимальное с 2014 г. значение около 7% в структуре инвестиций (на 22 п. п. ниже уровня 2019 г.).

Одним из трендов 2020 года стало увеличение вложений в объекты, требующие девелопмента и капитальных вложений. Доля инвестиций в такую недвижимость выросла с 33% по итогам 2019 г. до 57% в этом году.

Торговый сегмент вследствие пандемии пострадал наиболее существенно. Это уже нашло свое отражение в ставке капитализации для торговых объектов, увеличившейся с 9,5% до 10% в 2020 г. В офисном сегменте ставка капитализации наиболее стабильна (9,25% на конец 2020 г. против 9% в 2019 г.), однако неопределенность в стратегиях компаний по аренде офисных площадей в будущем и сохранению формата "работа из дома" может оказывать негативное влияние на ставки капитализации в среднесрочной перспективе. Привлекательность складских комплексов, по ожиданиям аналитиков рынка, продолжит увеличиваться, ставка капитализации на складские объекты снизилась с 11% до 10,5% по итогам года.

¹⁸ https://www.arendator.ru/news/173160-investicii_v_kommercheskuyu_nedvizhimost_rossii_mogut_sokratitsya_na_27/;
<https://tass.ru/ekonomika/10159401>; <https://nsp.ru/26710-dengi-vremyon-pandemii>

Рисунок 5.1. Динамика распределения объема инвестиций по сегментам недвижимости



Источник: <https://nsp.ru/26710-dengi-vremyon-pandemii>

Таблица 5.1. Ставки капитализации по секторам недвижимости

Сегмент	Россия, 2020 г.
Офисная недвижимость	9,25%
Торговая недвижимость	10,00%
Складская недвижимость	10,50%

Источник: https://www.arendator.ru/news/173160-investicii_v_kommercheskuyu_nedvizhimost_rossii_mogut_sokratitsya_na_27/

5.2.2. Выводы

По предварительным итогам 2020 года объем инвестиций в недвижимость в России может достигнуть близкого к прошлому году значения и составит порядка 250 млрд руб.

Основной объем сделок на рынке недвижимости России формируют инвестиции российских компаний, доля зарубежных инвесторов не превысит 6% по итогам 2020 г.

Основной объем сделок формируют инвестиции российских компаний. Их доля увеличилась до 94% в 2020 г. против 74% в предыдущем году.

Среди сегментов коммерческой недвижимости наиболее активно развивающимся в этом году стал сегмент складской недвижимости. Вложения в складские объекты увеличились на 25% в 2020 г. до более чем 40 млрд руб.

Доля офисного сегмента увеличилась до 32% в этом году против 26% в 2019 г.

Наиболее пострадавшими в период пандемии стали торговая недвижимость, вложения в этот сегмент показали существенное снижение на почти 80% по сравнению со значением в прошлом году до 16 млрд руб., и гостиничная недвижимость, объем вложений в которую снизился менее существенно на почти 40% до 11 млрд руб.

Одним из трендов 2020 года стало увеличение вложений в объекты, требующие девелопмента и капитальных вложений. Доля инвестиций в такую недвижимость выросла с 33% по итогам 2019 г. до 57% в этом году.

Ставка капитализации для торговых объектов увеличилась с 9,5% до 10% в 2020 г. В офисном сегменте ставка капитализации наиболее стабильна (9,25% на конец 2020 г. против 9% в 2019 г.). Ставка капитализации на складские объекты снизилась с 11% до 10,5% по итогам года.

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.¹⁹

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:²⁰

- рынок жилья;
- 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;

¹⁹ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

²⁰ https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

- 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
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 недвижимости социально-культурного назначения (спортивные объекты).

5.4. Анализ рынка фитнес услуг г. Москвы по итогам 2020 г.²¹

5.4.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость фитнес-центров

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

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

Основные ценообразующие факторы для торговых помещений приведены в таблице ниже.

Таблица 5.3. Основные ценообразующие факторы для помещений фитнес-центров

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право аренды	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-9,00%/-7,00%	Справочник рыночных данных для оценки и консалтинга (СРД №27, ноябрь 2020 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
6	Местоположение	Район, станция метро	23,83%/30,63%	Расчеты АО "НЭО Центр"
7	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком, от 5 до 9 мин. пешком, от 10 до 14 мин. пешком, от 15 до 19 мин. пешком, от 20 мин. пешком	5,56%/8,57%	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	-20,00%/25,00%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская область по состоянию на июнь 2020 г.". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.
9	Тип объекта недвижимости	Отдельностоящее здание/Пристроенное здание/Встроенное помещение	-3,00%/3,09%	Аналитический портал "Statrielt"
10	Общая площадь объекта недвижимости	-	-7,92%/15,90%	Аналитический портал "Statrielt"
11	Распределение помещений по	Подвал/цоколь/1 этаж/2	-6,11%/5,72%	Аналитический портал

²¹ Составлено с использованием псурсов: <https://fitclub.ru/blog/detail/issledovanie-rynka-fitness-uslug-ot-rbk/>;

<https://investmoscow.ru/tenders/exchange-trading/inner-pages/rival-club/5/>;

<http://www.money-talks.ru/news/2018/06/27/novaya-biznes-model-v-fitness-industrii.html>;

<https://www.forbes.ru/biznes/417589-razrushitelnoe-cunami-2020-god-stal-hudshim-za-vsyu-istoriyu-rossiyskoy-industrii>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
	этажам	этаж/3 этаж и выше		"Statrielt"
12	Наличие (отсутствие) отдельного входа	Присутствует/отсутствует	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
13	Наличие (отсутствие) витринных окон	Присутствует/отсутствует	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
14	Наличие (отсутствие) бассейна	Присутствует/отсутствует	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
15	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная/организованная парковка на прилегающей территории	-18,02%/21,98%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская область по состоянию на июнь 2020 г.". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.
16	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/плохая	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
17	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
18	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
19	Состояние отделки	Наличие/отсутствие отделки, уровень отделки	- 12 300 руб./кв. м/ 12 300 руб./кв. м	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.4.2. Общая ситуация на рынке фитнес-клубов

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

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

Территориальная структура рынка фитнес-услуг России, как и многих других сегментов, крайне неоднородна. На Москву и Московскую область приходится 47% всей выручки российского рынка фитнес-индустрии, на Санкт-Петербург и другие города-миллионники — 33%, а на другие регионы — всего 20%.

Уровень проникновения фитнес-услуг по России в целом составляет 2,9% (в Москве до 10%), тогда как в Европе этот показатель приближается к 25%, а в крупных городах достигает и 50%. В Москве самый высокий уровень проникновения фитнес-услуг среди городов-миллионников. При этом столичный рынок обладает большой емкостью: он может вырасти в 2-2,5 раза в ближайшие 5 лет. При анализе географического расположения столичных клубов можно увидеть возможности развития в конкретных ценовых сегментах, например, low-cost клубов почти нет в центре, а клубы комфорт-сегмента сконцентрированы в центре и на западе, а значит, большая часть Москвы оказывается не охвачена. При этом опросы показывают, что 93% жителей Москвы не готовы добираться до фитнес-клубов более получаса, поэтому место для развития есть.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- По количеству предоставляемых услуг:
 - наличие/отсутствие бассейна. Но в наши дни это не является показателем, так как бассейны довольно часто встречаются в клубах демократичного формата, а в некоторых клубах, бассейна нет, но они все же относятся к высокой ценовой категории;
 - наличие/отсутствие тренажерного зала с силовыми тренажерами, но сейчас фитнес-клуб уже подразумевает наличие, по крайней мере, тренажерного зала;
 - наличие/отсутствие залов для занятий боксом, восточными единоборствами;

- наличие/отсутствие зала с кардио тренажерами - как правило, такие залы встречается везде, если речь идет о фитнес-клубах;
- наличие/отсутствие залов для проведения групповых программ – сейчас подобные залы также есть во всех фитнес-клубах;
- наличие/отсутствие детской комнаты и специализированных занятий для детей;
- наличие/отсутствие сауны, бани, хамама;
- наличие/отсутствие салона красоты, SPA-центра;
- наличие/отсутствие фитнес-бара – как правило, сейчас присутствуют во всех фитнес-клубах.

Вариантов сочетания вышеуказанных услуг существует множество. Самые распространенные предложения:

- Клубы, предлагающие все перечисленные виды услуг;
- Клубы, предлагающие все перечисленные виды услуг, за исключением бассейна;
- Клубы, ориентированные в первую очередь на групповые программы по всем направлениям аэробики. Обычно в подобных клубах существует несколько залов для проведения групповых занятий, душ, иногда салон красоты. Найти в них сауну, тренажерный зал или фитнес-бар вряд ли удастся.
- Узкоспециализированные клубы, обучающие чему-то одному. Чаще всего, это танцы, йога и пилатес. По количеству услуг близки к пункту 3, но преподавание дисциплин на более профессиональном уровне, а цена зачастую выше.
- По целевой аудитории:
 - для требовательных клиентов, обладающих большими финансовыми возможностями. Приоритетом является качественный сервис и максимальное количество услуг. Сюда же можно отнести клубы, ориентированные на богемную или модную публику. Достаточно большой процент посетителей подобных клубов предпочитает именно их, считая, что ходить сюда престижно и модно, поскольку именно здесь можно встретить известных актеров, музыкантов и прочих популярных творческих личностей. Но такие клубы можно отнести скорее к разряду "клубы по интересам". При этом, клубы, позиционирующие себя как "престижные" не всегда предлагают действительно высокий уровень сервиса и максимальное количество услуг.
 - клубы, ориентированные на средний класс. Поскольку четкого определения среднего класса в нашей стране до сих не существует, то к этой категории следует отнести клубы, предлагающие весь спектр стандартных услуг (чаще, но не обязательно, с наличием бассейна), но не требующие чрезмерных денег за эксклюзивность. Подразумевают большое количество групповых занятий, постоянное наличие тренеров в тренажерном зале, рекомендации фитнес-врача. Но даже не во всех дорогих клубах есть фитнес врач. Взамен этого клубы очень часто предлагают бесплатную услугу - "фитнес-тестирование". На "фитнес-тестирование" рекомендуется записываться с самого начала для того, чтобы клиент изначально был проинформирован обо всех основных моментах и правилах техники безопасности занятий в фитнес клубе. различные варианты саун и бань, наличие как минимум детской комнаты, а чаще и отдельных занятий для детей;
 - бюджетные клубы, для непритязательных, либо ограниченных в средствах людей. Набором услуг сильно урезан, чаще без бассейна. В необходимый минимум обычно включены: тренажерный зал, некоторое количество групповых программ, душ, кулер с питьевой водой. Сауна, консультации тренера и прочие услуги - за отдельную плату. Клубы обычно небольшие по площади и с большим количеством посетителей в "часы-пик". На особо популярные занятия можно попасть только по предварительной записи;
 - небольшие клубы шаговой доступности, ориентированные в первую очередь на студентов и домохозяек. Располагаются на первых этажах и в полуподвальных помещениях жилых домов, занимая площадь в 100-200 кв. м. Чаще всего предлагают различные варианты групповых занятий, а также обучение танцам, йоге и пилатесу. Из удобств предлагают лишь

необходимый минимум - наличие душа и раздевалки. Обычно в том же помещении располагается и салон красоты;

- клубы, ориентированные исключительно на женскую аудиторию. Могут быть как дорогими, так и шаговой доступности.
- По стоимости:
 - премиум-класс – от 80 тыс. руб./год и выше;
 - бизнес-класс – от 50 до 75 тыс. руб./год;
 - средний класс – от 30 до 50 тыс. руб./год;
 - демократичный сегмент до 30 тыс. руб./год.
- По размеру:
 - малые клубы, площадью до 2 000 кв. м;
 - средние клубы, площадью от 2 000 до 5 000 кв. м;
 - крупные клубы, площадью от 5 000 до 7 000 кв. м;
 - клубы-гиганты, площадью свыше 7 000 кв. м.

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

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

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

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

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

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

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

5.4.3. Спрос. Предложение.

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

- Небольшие фитнес-клубы площадью 500-800 кв. м, как правило, размещаются на первых этажах жилых комплексов в крупных спальных районах. Большинство из них предлагает

стандартную программу, в которую входят занятия аэробикой и обучение танцам. Как правило, они не объединены в единую сеть.

- Средние фитнес-клубы площадью от 1,5 тыс. кв. м открываются как на центральных улицах города на первой линии домов, так и в составе торговых центров. Это клуб, входящий в сеть, обладающий достаточно большим "ассортиментом" занятий и услуг.
- Площадь крупноформатных фитнес-клубов доходит до 10 тыс. кв. м и выше. Помимо стандартного набора услуг, они оснащены бассейном, сауной, турецкой баней и залами для занятий разными видами спорта. Такие фитнес-клубы предпочитают располагать в составе торговых и офисных центров, многофункциональных комплексов, изредка в отдельно стоящих зданиях.

Фитнес-клубы в отдельно стоящих зданиях

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

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

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

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

Фитнес-клубы в торговых центрах

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

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

С этой позицией отчасти согласны и представители консалтинговых компаний. Полноценным "якорем" фитнес-клуб назвать сложно, по крайней мере в сравнении с кинотеатром или продуктовым магазином, но большим плюсом является тот факт, что клуб имеет определенное количество постоянных клиентов, которые также могут стать и постоянными клиентами торгового центра.

Для привлечения большего количества посетителей является месторасположение спортивного зала.

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

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

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

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

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

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

В договоре аренды особым пунктом прописывается время работы спортивного зала, так как это напрямую связано с эксплуатационными расходами. Зачастую фитнес-клуб работает много дольше, чем торговый центр, и это тоже является определяющим фактором при проектировании комплекса. В этом случае для них предусматривается отдельный вход. Эксплуатация площадей на

время автономной работы фитнес-клуба в каждом конкретном случае носит индивидуальный характер. В ТЦ "Л-153" эксплуатационное обслуживание фитнес-клуба не входит в договор аренды, а в нижегородском ТРЦ "Шоколад" (проект ГК "Торговый Квартал") управляющая компания обслуживает инженерно-технические сети фитнес-оператора в рамках общего управления эксплуатацией на объекте.

Фитнес-клубы в офисных центрах

Владельцы офисных центров и бизнес-парков пока не спешат оборудовать площади под спортивные комплексы. По словам специалистов, это связано с тем, что территория бизнес-парка закрытая, а аудитории, которую составляют сотрудники компаний, арендующие площади в центре, явно недостаточно для того, чтобы фитнес-клуб мог окупить свои затраты. Однако эта ситуация меняется с выходом на рынок крупномасштабных проектов. В частности, по словам представителей компании OLL, все офисные комплексы проекта "Москва-Сити" будут оборудованы спортивными залами, на данный момент на территории уже функционируют 10 фитнес-клубов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

На основании анализа рынка Исполнитель пришел к следующему выводу: за последние несколько лет, учитывая возрастающий интерес к спорту и постепенное увеличение количества фитнес-клубов, рынок продаж и аренды фитнес-центров также получил соответствующее развитие. Несмотря на довольно обширный ценовой диапазон, большинство предложений аренды объектов под размещение фитнес-клубов имеют схожие ценовые условия. Предложения о продаже таких объектов более разрозненны, наблюдается значительный разброс цен. Средняя ставка аренды объектов для размещения фитнес-клубов находится в диапазоне 6 - 27 тыс. руб. кв. м/год включая НДС; средняя стоимость предложения - в диапазоне 88 - 240 тыс. руб. кв. м включая НДС. В общем и целом, представители фитнес-услуг, как и прежде, руководствуясь корпоративными стандартами, как правило, строят фитнес-центры под свои цели, либо приобретают помещения в жилых комплексах, реже в отдельно стоящих зданиях, которые максимально соответствуют определенным требованиям для размещения фитнес-центров.

Таблица 5.4. Предложения о продаже объектов под размещение фитнес-центров

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник
1	г. Москва, ЮАО, р-н Донской, пер. Духовской, д. 17, с. 8	686,0	89 000 000	129 738	https://retail.realtor.ru/moscow/21205/
2	г. Москва, ЗАО, район Раменки, просп. Мичуринский, 15А	4 200,0	369 600 000	88 000	https://ardera.ru/michurinski-15a
3	г. Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, Шелепихинская наб., д. 34, корп. 2	4 184,1	587 459 715	140 403	https://www.remospro.ru/catalog/sale/tradingarea/13902/
4	г. Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, д. 17	1 476,3	162 393 000	110 000	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1830281263
5	г. Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, 3-я Хорошевская улица, д. 2, стр. 2	882,0	105 792 000	119 946	https://www.akula.com/msk/kupit/pomescheniya/svobodnogo/3-ya-horoshevskaya-ulica-2-str-2-r2057075.html
6	г. Москва, ВАО, р-н Преображенское, Краснобогатярская ул., 90С1	1 463,0	205 000 000	140 123	https://onreal.ru/moskva/kypit-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya/27501653
7	г. Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, Профсоюзная ул., 104	1 397,0	180 000 000	128 848	http://xn--38-8kc.xn--p1ai/resale/commercial/profsoyuznaya-104-1397-7
8	г. Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никулино, просп. Вернадского, 94к7	2 215,1	200 000 000	90 289	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-2504137839
9	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Люсиновская, д. 48/50, к. 10	356,2	85 000 000	238 630	https://intermarksavills.ru/objects/salon-krasoty-lyusinovskaya-ulica-48-50-k-10-940

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник
10	г. Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. 2-я Рошинская, д. 4	700,0	69 000 000	98 571	https://www.apex-realty.ru/view.php?id=361262
11	г. Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, Нежинская ул., д. 17, к. 2	1 538,0	160 000 000	104 031	https://www.cian.ru/sale/commercial/245118355/
12	г. Москва, ул. Академика Королева, 13	1 650,0	296 670 000	179 800	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/gotovyy_arendnyy_biznes_fitnes_1880367401
13	г. Москва, САО, р-н Головинский, Ленинградское ш., д. 47А	5 713,6	739 834 767	129 487	https://chaseestate.ru/catalog/arendnyy-biznes/vodnyy_stadion_52306

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 5.5. Предложения по аренде объектов под размещение фитнес-центров

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м/год	Источник
1	г. Москва, ул. Золоторожский Вал, д. 11с26	1 650,0	12 000	https://real-1.ru/sport-pfa-hostel/sportzal-fitness-klub-s-basseynom-1650-m2/
2	г. Москва, ул. Бирюлевская, д. 2	2 090,2	10 499	https://www.cian.ru/rent/commercial/225426780/
3	г. Москва, ул. Скотопрогонная, д. 27/26с1	1 627,7	15 000	https://www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/msk/39817156438/
4	г. Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, ул. Архитектора Власова, 6	885,0	14 000	https://www.apex-realty.ru/view.php?id=27300
5	г. Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский просп., д. 32к31	2 028,0	17 752	https://roomfi.ru/place/50069593/
6	г. Москва, ЦАО, р-н Таганский, Волгоградский просп., д. 1С2	1 600,0	6 000	https://rentavik.ru/arenda/volgogradskiy-prospekt-1s2/19333/
7	г. Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, ул. Архитектора Власова, д. 6	920,0	14 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/225960004/
8	г. Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, Очаковское ш., д. 12С1	700,0	15 429	https://www.cian.ru/rent/commercial/238356203/
9	г. Москва, СВАО, р-н Останкинский, ул. Академика Королева, д. 13С4	1 650,0	10 909	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/149514
10	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Пятницкая, д. 16	203,0	26 601	http://www.makler.su/arendaview_komm.asp?anketa_id=373548

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.4.5. Мнение аналитиков и специалистов рынка о текущей ситуации на рынке фитнес услуг г. Москвы в условиях пандемии²²

Из-за распространения коронавируса в Москве фитнес-клубы, бассейны, аквапарки и другие объекты физической культуры и спорта с массовым посещением были закрыты 21 марта. Позже такое решение приняли и другие регионы. Столичным спортзалам разрешили вернуться к работе 23 июня, когда город перешел к третьему этапу снятия ограничений.

²² <https://www.rbc.ru/society/03/09/2020/5f5064d59a79474814594385>; <https://rg.ru/2020/09/14/naselenie-ne-toropitsia-vozvrashchatsia-v-fitness-kluby.html>, [https://zdrav.expert/index.php/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8C%D1%8F:%D0%A4%D0%B8%D1%82%D0%BD%D0%B5%D1%81-%D1%83%D1%81%D0%BB%D1%83%D0%B3%D0%B8_\(%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA_%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8\)](https://zdrav.expert/index.php/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8C%D1%8F:%D0%A4%D0%B8%D1%82%D0%BD%D0%B5%D1%81-%D1%83%D1%81%D0%BB%D1%83%D0%B3%D0%B8_(%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA_%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8))

Российские фитнес-клубы в 2020 году потеряли 65 млрд рублей выручки из-за ограничений работы, введенных в связи с пандемией коронавируса COVID-19. Восстанавливается отрасль медленно и неравномерно. Посещаемость спортивных залов растет, но в основном уже владельцами клубных карт, потенциальные их покупатели в фитнес-клубы не спешат.

Посещаемость - не главный экономический показатель для фитнес-клуба, хотя, конечно, имеет огромное влияние на устойчивость модели и на последующее продление (покупку следующего периода членства людьми, которые уже ходят в клуб). Самый серьезный показатель - это объем продаж клубного членства, - отмечают эксперты и участники рынка - Этот показатель разнится по регионам от 45-50% от аналогичного периода прошлого года (август - сентябрь 2019 г.) до 65-70%.

В результате фитнес-индустрия "недозарабатывает" от 30% до 50% объема валовой выручки (стандартного объема продаж). Между тем расходная часть каждого клуба выросла за счет дополнительных расходов на обеззараживание (несмотря на субсидии на средства индивидуальной защиты (СИЗ), за счет аренды, которую необходимо выплачивать не только за текущий месяц, но и за месяцы приостановки (оплата перераспределена по месяцам), коммунальных платежей (за месяцы приостановки и текущий), за счет кредитов на заработную плату, которые частично удалось взять, отмечает президент Ассоциации операторов фитнес-индустрии России. Расходы увеличились примерно на 25-30% по сравнению с аналогичным периодом 2019 года.

До пандемии индустрия включала в себя 13 тыс. фитнес-объектов, которые приносили государству в бюджет 167 млрд валовой выручки и 44 млрд рублей налогов в год. За март - июнь фитнес потерял около 50 млрд рублей, а о банкротстве заявили около 20% игроков. В столичном регионе удар по фитнес-отрасли оказался слабее, чем в других. Процент закрывшихся по Москве и Подмосковию клубов и фитнес-студий достигает 15-18%. Большинство клубов воспользовались зарплатным кредитом под 2%, отсрочкой аренды по налогам, субсидиями на СИЗ.

Из-за пандемии упал спрос на услуги спортзалов. По данным аналитиков, основными причинами стали удаленная работа, перемещение за город, снижение платежеспособности населения и опасение заразиться. По итогам августа 2020 года спортивные центры заработали на 30% меньше, чем в 2019-м, подсчитали эксперты.

По итогам года фитнес-отрасль потеряла около 30% игроков, пятую часть сотрудников (140 000) и 65 млрд рублей выручки.

По словам участников рынка, требования Роспотребнадзора не позволяют спортивным центрам работать со стопроцентной загрузкой, а продажи абонементов тормозят опасения второй волны коронавируса.

Вместе с тем участники рынка зафиксировали интерес россиян к покупке спортивных товаров. Поскольку многие предпочитают заниматься спортом дома, выручка магазинов спорттоваров в августе выросла на 24% по сравнению с тем же периодом прошлого года, а магазинов спортивного питания — на 14%.

Чтобы привлечь аудиторию, компании разрабатывают и внедряют новые для фитнес-рынка продукты: онлайн тренировки, в тренде абонементы, сочетающие в себе микс онлайн- и офлайн-услуг фитнес-клубов, карты неограниченные сроком использования. Около 40% фитнес-клубов по всей стране к осени уже создали оздоровительные программы для профилактики коронавирусной инфекции и восстановления после перенесенного заболевания. Продажи клубных карт выросли в ноябре на 5,9% по сравнению с продажами октября, а посещаемость выросла на 9,3% по сравнению с показателями предыдущего осеннего месяца.

5.4.6. Основные выводы

- Из-за распространения коронавируса в Москве фитнес-клубы, бассейны, аквапарки и другие объекты физической культуры и спорта с массовым посещением были закрыты 21 марта. Столичным спортзалам разрешили вернуться к работе 23 июня, когда город перешел к третьему этапу снятия ограничений.
- Из-за пандемии упал спрос на услуги спортзалов. По данным аналитиков, основными причинами стали удаленная работа, перемещение за город, снижение платежеспособности населения и опасение заразиться. По итогам августа 2020 года спортивные центры заработали на 30% меньше, чем в 2019-м, подсчитали эксперты.

- По мнению экспертов, отрасли потребуется около двух лет для полного восстановления в московской агломерации.
- Территориальная структура рынка фитнес-услуг России неоднородна. На Москву и Московскую область приходится 47% всей выручки российского рынка фитнес-индустрии, на Санкт-Петербург и другие города-миллионники — 33%, а на другие регионы — всего 20%;
- Уровень проникновения фитнес-услуг по России в целом составляет 2,5% (в Москве до 10%), тогда как в Европе этот показатель приближается к 25%, а в крупных городах достигает и 50%;
- На протяжении последних пяти лет количество фитнес-клубов в Москве активно увеличивается, при этом столичный рынок обладает большой емкостью: он может вырасти в 2-2,5 раза в ближайшие 5 лет;
- Отмечается увеличение арендуемой площади вновь открытыми клубами;
- Наибольшая конкуренция наблюдается между фитнес-центрами в среднем ценовом сегменте;
- Сформировалась тенденция к дискретному потреблению среди платежеспособного населения, в связи с чем прогнозируется возможное изменение структуры рынка;
- На сегодняшний день сформировалось несколько форматов фитнес-клубов. Условно их можно обозначить следующим образом: небольшого формата, среднего и крупноформатные;
- Одним из основополагающих факторов успеха фитнес-клуба продолжает оставаться его месторасположение, которое и определяет клиентскую базу; практически 80% посетителей проживают и/или работают в 20-минутной маркетинговой зоне клуба;
- Российские фитнес-клубы в 2020 году потеряли 65 млрд рублей выручки из-за ограничений работы, введенных в связи с пандемией коронавируса COVID-19;
- Цены на услуги фитнес-клубов демонстрируют незначительный рост; многие клубы вводят программы лояльности, проводят акции и сегментируют клиентский поток, чтобы иметь ценовые конкурентные преимущества;
- Большинство предложений аренды объектов под размещение фитнес-клубов имеют схожие ценовые условия; предложения о продаже таких объектов более разрозненны, наблюдается значительный разброс цен;
- Средняя ставка аренды находится в диапазоне 6 – 27 тыс. руб. кв. м/год включая НДС; средняя стоимость предложения – в диапазоне 88 – 240 тыс. руб. кв. м включая 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)²³.

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 цен²⁴.

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

²³IFRS 1, п. 3.

²⁴ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды²⁵.

Основные средства²⁶ 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 услуги²⁷.

Балансовая стоимость²⁸ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость²⁹ — 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 актива³⁰.

Инвестиционное имущество³¹ — 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.

²⁵ IAS 38, п. 8.

²⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁷ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

²⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

³⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

³¹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

Недвижимость, занимаемая владельцем, – недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях³².

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 факторами³³.

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и целям задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное мнение о стоимости³⁴.

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, 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 принуждения³⁵.

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.³⁶

Справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами, с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.³⁷

Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.³⁸

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.

³² IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

³³ IAS 1, п. 7.

³⁴ П. 10.1 МСО 2020

³⁵ П. 30.1 МСО 2020

³⁶ П. 50.1 МСО 2020

³⁷ П. 50.2 МСО 2020

³⁸ П. 50.3 МСО 2020

6.2. Классификация основных средств

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование³⁹.

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 актив⁴⁰.

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

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

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

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

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

Аренда классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом. Аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом⁴¹.

³⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

⁴⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

⁴¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

Классификация аренды в качестве финансовой или операционной в большей степени зависит от содержания операции, нежели от формы договора. Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды в качестве финансовой:⁴²

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на базовый актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет опцион на покупку базового актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату исполнения этого опциона, что на дату начала арендных отношений можно с достаточной уверенностью ожидать исполнения этого опциона;
- срок аренды составляет значительную часть срока экономического использования базового актива, даже если права собственности не передаются;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости базового актива; и
- базовый актив имеет такой специализированный характер, что только арендатор может использовать его без значительной модификации.

Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой⁴³:

- 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.

⁴² Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

⁴³ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

6.3. Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами⁴⁴.

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 актива⁴⁵.

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"⁴⁶.

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

⁴⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 57.

⁴⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁴⁶ Фонд МСФО.

наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)⁴⁷.

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 стоимости⁴⁸.

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 таковых⁴⁹.

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 условиях⁵⁰.

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 обязательства⁵¹.

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 образом⁵².

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

⁴⁷ IFRS 13, п. 2.

⁴⁸ IFRS 13, п. 3.

⁴⁹ IFRS 13, п. 11.

⁵⁰ IFRS 13, п. 15.

⁵¹ IFRS 13, п. 16.

⁵² IFRS 13, п. 27.

с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства⁵³.

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

- используя котированную на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котированная на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котированные цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).⁵⁴

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 дохода⁵⁵.

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 предположения оценки, которые могут быть сделаны⁵⁶.

⁵³ IFRS 13, п. 32.

⁵⁴ IFRS 13, п. 38.

⁵⁵ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

⁵⁶ МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".

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

6.5. Этапы проведения оценки

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

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

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

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

6.6. Характеристика подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов⁵⁷.

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁵⁸.

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 устареваний⁵⁹.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки⁶⁰.

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,

⁵⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 24.

⁵⁸ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 3), п. 8, пп. К.

⁵⁹ Там же, п. 18.

⁶⁰ Там же, п. 19.

устанавливающими требованиями к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей⁶¹.

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 последовательности⁶²:

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

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

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

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

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

⁶¹ Там же, п. 20.

⁶² Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №9), п. 24.

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

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

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

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

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

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки⁶³.

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 РФ⁶⁴.

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);

⁶³ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

⁶⁴ "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. аспоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р) и "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

- метод предполагаемого использования (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход).

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

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод⁶⁵ 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-аналогами⁶⁶. 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 предложений⁶⁷.

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.⁶⁸

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁶⁹:

- 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);

⁶⁵ Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

⁶⁶ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

⁶⁷ Там же, п. 13.

⁶⁸ Там же, п. 14.

⁶⁹ Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

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

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

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

6.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки⁷⁰.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы⁷¹.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода⁷².

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁷³:

- 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;

⁷⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

⁷¹ Там же, п. 16.

⁷² Там же, п. 17.

⁷³ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

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

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

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

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

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁷⁴.

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-аналогов⁷⁵, 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 расходы⁷⁶, 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

⁷⁴ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, пп. К.

⁷⁵ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

⁷⁶ Там же, п. 16.

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

- Одним из важнейших требований к применению затратного подхода является возможность объективной оценки затрат на строительство, что применительно к объекту может быть крайне затруднительным, поскольку объект оценки представляет собой часть здания/встроенные помещения. В результате чего не представляется возможным выделить затраты, приходящиеся на часть здания, и невозможно независимое воспроизведение объекта как части этого здания.
- Затратный подход дает корректные результаты при оценке стоимости вновь построенных объектов с незначительным накопленным износом⁷⁷. Можно говорить, что объект имеет незначительный износ, если срок его эксплуатации не превышает 10 лет. Срок эксплуатации здания, в котором расположены объекты оценки, значительно превышает 10 лет. В результате невозможно объективно оценить величину совокупного накопленного износа объекта недвижимости, вследствие чего использование методик затратного подхода может привести к заметному искажению результата оценки.

Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

⁷⁷ "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.

7.2. Определение стоимости объекта оценки, проводимого в рамках выбранного метода

7.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании анализа соответствующего сегмента рынка г. Москвы⁷⁸, к которому принадлежат оцениваемые объекты, за март 2021 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами (Таблица 7.3). По состоянию на дату оценки, Исполнителем было выявлено 13 предложений по продаже объектов под размещение фитнес-центров. Подробный анализ предложений из всей выборки представлен в таблице ниже (Таблица 7.1). В качестве объектов недвижимости признаются нежилые здания или помещения фитнес-центров.

⁷⁸ 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. Анализ предложений о продаже объектов под размещение фитнес-центров

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Бассейн	Источник	Применимость
1	г. Москва, ЮАО, р-н Донской, пер. Духовской, д. 17, с. 8	686,0	89 000 000	129 738	нет	https://retail.realtor.ru/moscow/21205/	Значительно отличается по площади. Отсутствует бассейн. Не используется в расчетах.
2	г. Москва, ЗАО, район Раменки, просп. Мичуринский, 15А	4 200,0	369 600 000	88 000	есть	https://ardera.ru/michurinskii-15a	Используется в качестве аналога
3	г. Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, Шелепинская наб., д. 34, корп. 2	4 184,1	587 459 715	140 403	есть	https://www.remospro.ru/catalog/sale/tradingarea/13902/	Используется в качестве аналога
4	г. Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, д. 17	1 476,3	162 393 000	110 000	есть	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhumoskva-1830281263	Используется в качестве аналога
5	г. Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, 3-я Хорошевская улица, д. 2, стр. 2	882,0	105 792 000	119 946	нет	https://www.akula.com/msk/kupit/pomescheniya/svobodnogo/3-ya-horoshevskaya-ulica-2-str-2-r2057075.html	Значительно отличается по площади. Отсутствует бассейн. Не используется в расчетах.
6	г. Москва, ВАО, р-н Преображенское, Краснобогатырская ул., 90С1	1 463,0	205 000 000	140 123	нет	https://onrealt.ru/moskva/kupit-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya/27501653	Отсутствует бассейн. Не используется в расчетах.
7	г. Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, Профсоюзная ул., 104	1 397,0	180 000 000	128 848	нет	http://xn--38-8kc.xn--p1ai/resale/commercial/pofsoyuznaya-104-1397-7	Отсутствует бассейн. Не используется в расчетах.
8	г. Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никулино, просп. Вернадского, 94к7	2 215,1	200 000 000	90 289	есть	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhumoskva-2504137839	Используется в качестве аналога
9	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Люсиновская, д. 48/50, к. 10	356,2	85 000 000	238 630	нет	https://intermarksavills.ru/objects/salon-krasotyusinovskaya-ulica-48-50-k-10-940	Отсутствует бассейн. Не используется в расчетах.
10	г. Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. 2-я Рошинская, д. 4	700,0	69 000 000	98 571	есть	https://www.apex-realty.ru/view.php?id=361262	Значительно отличается по площади. Не используется в расчетах.
11	г. Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, Нежинская ул., д. 17, к. 2	1 538,0	160 000 000	104 031	нет	https://www.cian.ru/sale/commercial/245118355/	Отсутствует бассейн. Не используется в расчетах.
12	г. Москва, ул. Академика Королева, 13	1 650,0	296 670 000	179 800	нет	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyy_arendnyy_biznes_fitnes_1880367401	Отсутствует бассейн. Не используется в расчетах.
13	г. Москва, САО, р-н Головинский, Ленинградское ш., д. 47А	5 713,6	739 834 767	129 487	есть	https://chaseestate.ru/catalog/arendnyy-biznes/vodnyy_stadion_52306	Используется в качестве аналога

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

7.2.2. 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.

Таблица 7.2. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения

- Состав передаваемых прав на объект недвижимости
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
- Условия продажи (предложения)
- Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)
- Период между датами сделок (предложений) и оценки
- Местоположение
- Удаленность от метро
- Линия расположения
- Тип объекта недвижимости
- Общая площадь объекта недвижимости
- Распределение помещений по этажам
- Наличие (отсутствие) отдельного входа
- Наличие (отсутствие) витринных окон
- Наличие (отсутствие) бассейна
- Наличие (отсутствие) парковки
- Транспортная доступность
- Инфраструктура
- Наличие (отсутствие) коммуникаций
- Состояние отделки

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Результаты реализации 1-го и 2-го этапов представлены в таблице ниже (Таблица 7.3), расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Москвы на рисунке ниже (Рисунок 7.1).

Таблица 7.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемого здания в рамках сравнительного подхода

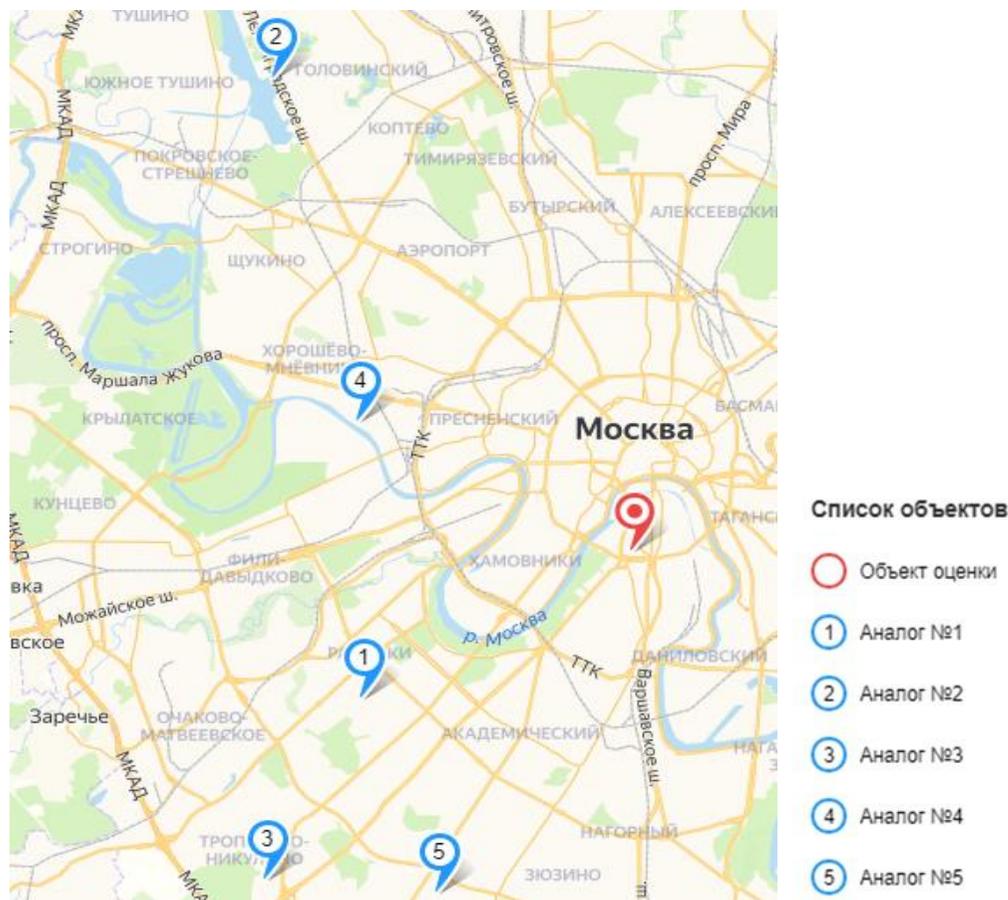
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Краткое описание объекта недвижимости	Помещения фитнес-центра площадью 2 399,11 кв. м	Нежилое трехэтажное здание с подвалом, которое возможно использовать под фитнес-центр. Зальная планировка, наличие бассейна. Цена предложения составляет 369,6 млн руб. руб. с НДС	Нежилое помещение, используемое под фитнес-центр. Зальная планировка, наличие бассейна. Цена предложения составляет 739 834 767 руб. с НДС	Нежилое здание, назначение под фитнес-центр. Зальная планировка, наличие бассейна. Цена предложения составляет 200 млн руб. с НДС	Нежилое помещение, используемое под фитнес-центр. Зальная планировка, наличие бассейна. Цена предложения составляет 587 459 715 руб. с НДС	Нежилое помещение, используемое под фитнес-центр. Зальная планировка, наличие бассейна. Цена предложения составляет 162,36 млн руб. руб. с НДС
2	Фотография объекта недвижимости						
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Март 2021	Март 2021	Март 2021	Март 2021	Март 2021	Март 2021
7	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2	г. Москва, просп. Мичуринский, д. 15А	г. Москва, Ленинградское ш., д. 47А	г. Москва, просп. Вернадского, д. 94к7	г. Москва, Шелепихинская наб., д. 34, корп. 2	г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17
		ЦАО, р-н Якиманка	ЗАО, район Раменки	САО, р-н Головинский	ЗАО, р-н Тропарево-Никулино	СЗАО, р-н Хорошево-Мневники,	ЮЗАО, р-н Коньково
		м. "Октябрьская"	м. "Раменки"	м. "Водный стадион"	м. "Тропарево"	м. "Шелепиха"	м. "Калужская"
8	Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
9	Линия домов	1-я линия (внутриквартально)	2-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия	2-я линия

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
10	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения, образующие собой фитнес-центр	Здание под размещение фитнес-центра	Помещение под размещение фитнес-центра	Здание под размещение фитнес-центра	Встроенное помещение под размещение фитнес-центра	Помещение под размещение фитнес-центра
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	2 399,11	4 200,00	5 713,60	2 215,10	4 184,10	1 476,30
	Площадь помещений, расположенных в подвале	350,31	1 050,00	2 285,44	607,30	0,00	0,00
	Площадь помещений, расположенных на цокольном этаже	0,00	0,00	0,00	1 269,40	0,00	0,00
	Площадь помещений, расположенных на 1 этаже	906,23	1 050,00	1 999,76	338,40	4 184,10	738,15
	Площадь помещений, расположенных на 2 этаже	1 118,48	1 050,00	1 428,40	0,00	0,00	738,15
	Площадь помещений, расположенных на 3 этаже и выше	24,08	1 050,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Доля помещений, расположенных в подвале	14,60%	25,00%	40,00%	27,42%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на цокольном этаже	0,00%	0,00%	0,00%	57,31%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на 1 этаже здания	37,77%	25,00%	35,00%	15,28%	100,00%	50,00%
	Доля помещений, расположенных на 2 этаже здания	46,62%	25,00%	25,00%	0,00%	0,00%	50,00%
	Доля помещений, расположенных на 3 этаже и выше	1,00%	25,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
12	Наличие (отсутствие) отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
13	Наличие (отсутствие) витринных окон	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют
14	Наличие (отсутствие) бассейна	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
15	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка на прилегающей территории	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
16	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
17	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
18	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
19	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Требуется капитальный ремонт	Стандарт	Стандарт
20	Цена предложения (с НДС), руб.	-	369 600 000	739 834 767	200 000 000	587 459 715	162 360 000
21	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	88 000	129 487	90 289	140 403	109 978
22	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Ардера", https://ardera.ru/michurinsk-ii-15a , +7 (495) 432-00-14	АН "CHASE R.E.S." https://chaseestate.ru/catalog/arendnyj-biznes/vodnyy_stadion_52306 , т. +7 (495) 797 7074	Информационный портал "Домофонд", https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimos-t-na-prodazhu-moskva-2504137839 , т. +7 (985) 134-90-72	Информационный портал "remospro.ru", https://www.remospro.ru/catalog/sale/tradingarea/13902/ , т. +7 (929)-572-39-83	Информационный портал "ЦИАН", https://www.cian.ru/sale/commercial/243803797/ , т. +7 983 666-96-22

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.1. Местоположение оцениваемого здания и объектов-аналогов



Источник: <https://maps.yandex.ru>

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

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

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

Таблица 7.4. Элементы сравнения для каждого типа оцениваемой недвижимости, корректировка по каждому из которых равна 0%

Элементы сравнения

- Состав передаваемых прав на объект недвижимости
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
- Условия продажи (предложения)
- Период между датами сделок (предложений) и оценки
- Наличие (отсутствие) отдельного входа
- Наличие (отсутствие) витринных окон
- Наличие (отсутствие) бассейна
- Транспортная доступность
- Инфраструктура
- Наличие (отсутствие) коммуникаций

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.5. Элементы сравнения, по которым есть различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение корректировок
<ul style="list-style-type: none"> • Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) • Местоположение • Удаленность от метро • Линия расположения • Тип объекта недвижимости • Общая площадь объекта недвижимости • Распределение помещений по этажам • Наличие (отсутствие) парковки • Состояние отделки 	<ul style="list-style-type: none"> • Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) • Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости • Корректировка на удаленность от метро • Корректировка на линию домов • Корректировка на тип объекта недвижимости • Корректировка на общую площадь объекта недвижимости • Корректировка на распределение помещений по этажам • Корректировка на наличие (отсутствие) парковки • Корректировка на состояние отделки 	Таблица 7.25

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Рынок коммерческой недвижимости имеет ряд специфических 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 данных для оценки и консалтинга (СРД №27, ноябрь 2020 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича. В соответствии с данным источником среднее значение скидки на торг при продаже торговой недвижимости составляет **-8,00%**.

Корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости

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

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

Расчет корректировки на местоположение производился в два этапа.

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

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

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

где:

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

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

Таблица 7.6. Результаты расчетов среднеарифметической ставки аренды 1 кв. м помещений свободного назначения и корректировки

№ п/п	Станция метро	Арендная ставка, руб./кв. м/год	Величина корректировки, %
1	м. "Октябрьская"	39 005	0,00%
2	м. "Раменки"	30 020	29,93%
3	м. "Водный стадион"	30 600	27,47%
4	м. "Тропарево"	29 860	30,63%
5	м. "Шелепиха"	31 500	23,83%
6	м. "Калужская"	30 610	27,43%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.7. Расчет корректировки на местоположение

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение	г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2	г. Москва, просп. Мичуринский, д. 15А	г. Москва, Ленинградское ш., д. 47А	г. Москва, просп. Вернадского, д. 94к7	г. Москва, Шелепинская наб., д. 34, корп. 2	г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17
	ЦАО, р-н Якиманка	ЗАО, район Раменки	САО, р-н Головинский	ЗАО, р-н Тропарево-Никулино	СЗАО, р-н Хорошево-Мневники	ЮЗАО, р-н Коньково
	м. "Октябрьская"	м. "Раменки"	м. "Водный стадион"	м. "Тропарево"	м. "Шелепиха"	м. "Калужская"
Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	29,93%	27,47%	30,63%	23,83%	27,43%

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 Экономического научного журнала "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г. Величина корректировки на удаленность от метро представлена в таблице ниже.

Таблица 7.8. Расчет корректировки на удаленность от метро для торговой недвижимости

Удаленность объекта от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком
до 5 мин. пешком	0,00%	5,26%	11,11%	14,29%
от 5 до 10 мин. пешком	-5,00%	0,00%	5,56%	8,57%
от 10 до 15 мин. пешком	-10,00%	-5,26%	0,00%	2,86%
от 15 до 20 мин. пешком	-12,50%	-7,89%	-2,78%	0,00%
от 20 до 25 мин. пешком	-15,00%	-10,53%	-5,56%	-2,86%

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

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

Таблица 7.9. Корректировка на удаленность от метро для объектов - аналогов

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	-	5,56%	5,56%	5,56%	8,57%	5,56%

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 большой экономический потенциал, и в связи с данным фактом стоит дороже.

Корректировка на линию домов была рассчитана на основании Справочника оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская область по состоянию на июнь 2020 г.". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.10. Величина корректировки на линию домов

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Расположение относительно красной линии при продаже объекта			
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,75	0,86
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия)			25,00%
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия второстепенной улицы; объект аналог - 1 линия)			-20,00%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская область по состоянию на июнь 2020 г.". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А

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

Таблица 7.11. Корректировка на линию домов

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Линия домов	1-я линия (внутриквартально)	2-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия	2-я линия
Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	-20,00%	0,00%	-20,00%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на тип объекта недвижимости

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

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

Таблица 7.12. Корректирующие коэффициенты в зависимости от типа объекта недвижимости

Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием			1,00
Пристроенное здание по отношению к отдельно стоящему зданию	0,92	1,04	0,98
Встроенное помещение в здании по отношению к отдельно стоящему зданию	0,97	1,03	0,95

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2379-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

Расчет корректировки на тип объекта недвижимости представлен в таблице ниже.

Таблица 7.13. Расчет корректировки на тип объекта недвижимости

Объект оценки/Объект-аналог	Отдельно стоящее здание	Пристроенное здание	Встроенное помещение
Отдельно стоящее здание	0,00%	2,04%	3,09%
Пристроенное здание	-2,00%	0,00%	1,03%
Встроенное помещение	-3,00%	-1,02%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.14. Расчет корректировки на тип объекта недвижимости

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения, образующие собой фитнес-центр	Здание под размещение фитнес-центра	Помещение под размещение фитнес-центра	Здание под размещение фитнес-центра	Встроенное помещение под размещение фитнес-центра	Помещение под размещение фитнес-центра
Корректировка на тип объекта недвижимости (%)	-	-3,00%	0,00%	-3,00%	0,00%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь

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

Корректировка на общую площадь 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 7.15. Основные показатели для расчета корректировки на площадь

Назначение	K торм (n)	R2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,17	0,638

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/2384-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

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

$$K_{пл} = (S_o / S_a) ^ n,$$

где:

S_о – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_а – 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 7.16. Расчет корректировки на площадь

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь общая	кв. м	2 399,11	4 200,00	5 713,60	2 215,10	4 184,10	1 476,30
Корректировка	%	-	9,99%	15,90%	-1,35%	9,92%	-7,92%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням)

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

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

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

$$K_{\text{эт}} = (S_{\text{под-оо}} * K_{\text{под}} + S_{\text{цок-оо}} * K_{\text{цок}} + S_{1\text{-эт-оо}} * K_{1\text{-эт}} + S_{2\text{-эт-оо}} * K_{2\text{-эт}} + S_{3\text{-эт-оо}} * K_{3\text{-эт}}) / (S_{\text{под-оа}} * K_{\text{под}} + S_{\text{цок-оа}} * K_{\text{цок}} + S_{1\text{-эт-оа}} * K_{1\text{-эт}} + S_{2\text{-эт-оа}} * K_{2\text{-эт}} + S_{3\text{-эт-оа}} * K_{3\text{-эт}}) - 1,$$

где:

S_{под} - площадь подвальных помещений;

S_{цок} - площадь цокольных помещений;

S_{1-эт} - площадь помещений первого этажа;

S_{2-эт} - площадь помещений второго этажа;

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

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

Таблица 7.17. Корректировка на этаж

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,72	0,85	0,78
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,98	0,91
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,00	0,94
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,99	0,90

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2378-na-etazh-raspolzheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

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

Таблица 7.18. Расчет корректировки на этаж для оцениваемых помещений

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Доля помещений, расположенных в подвале здания	14,60%	25,00%	40,00%	27,42%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на цокольном этаже	0,00%	0,00%	0,00%	57,31%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на 1 этаже здания	37,77%	25,00%	35,00%	15,28%	100,00%	50,00%
Доля помещений, расположенных на 2 этаже здания	46,62%	25,00%	25,00%	0,00%	0,00%	50,00%
Доля помещений, расположенных на 3 этаже и выше	1,00%	25,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на распределение помещений по этажам (%)	-	3,75%	4,67%	5,72%	-6,11%	-3,21%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) парковки

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

Величина данной корректировки принималась на основании Справочника оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская область по состоянию на июнь 2020 г.". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Таблица 7.19. Данные для расчета корректировки на паркинг

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Наличие/отсутствие паркинга			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без парковки к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	0,91	0,90	0,91
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	1,11	1,10	1,12

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская область по состоянию на июнь 2020 г.". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Таблица 7.20. Расчет корректировки на паркинг

Объект оценки/Объект-аналог	Без парковки	Стихийная парковка	Организованная парковка
Без парковки	0,00%	-9,00%	-18,02%
Стихийная парковка	9,89%	0,00%	-9,91%
Организованная парковка	21,98%	11,00%	0,00%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская область по состоянию на июнь 2020 г.". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.; расчет АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.21. Внесение корректировки на наличие (отсутствие) парковки

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка на прилегающей территории	Организованная парковка				
Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	-9,91%	-9,91%	-9,91%	-9,91%	-9,91%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на состояние/уровень отделки

Корректировка на состояние была принята на основании анализа рыночных данных по стоимости ремонтных работ.

Таблица 7.22. Данные для расчета корректировки на уровень отделки офисно-торговых помещений

Вид ремонта	Источник информации	Стоимость работы, руб.	Стоимость материалов, руб.	Итого, руб. с НДС
Косметический	ООО "ТехСтройКомплект"	2 600	1 500	
	АО "Град"	1 300	1 300	4 800
	ООО "АРХИТЕКТУС"	4 300	3 300	
Стандартный	ООО "ТехСтройКомплект"	4 300	5 000	
	АО "Град"	2 000	3 000	8 200
	ООО "АРХИТЕКТУС"	5 500	4 900	
Капитальный	ООО "ТехСтройКомплект"	4 800	8 200	
	АО "Град"	4 000	5 000	12 300
	ООО "АРХИТЕКТУС"	8 000	6 900	

Источник: <https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/>, <https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html>, <https://aograd.ru>

Таблица 7.23. Корректировка на уровень отделки офисно-торговых помещений, руб. с НДС

Объект оценки/аналог	Требуется капитальный ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Требуется капитальный ремонт	0	-7 500	-4 100	-12 300
Требуется косметический ремонт	7 500	0	3 400	-3 400
Требуется стандартный ремонт	4 100	-3 400	0	-8 200
Стандартный ремонт	12 300	3 400	8 200	0

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены следующие корректировки на уровень отделки.

Таблица 7.24. Внесение корректировки на состояние/уровень отделки

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Требуется капитальный ремонт	Стандарт	Стандарт
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0	0	12 300	0	0

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

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

239 223 000 (Двести тридцать девять миллионов двести двадцать три тысячи) руб.

Таблица 7.25. Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Цена предложения объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	88 000	129 487	90 289	140 403	109 978
2	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности				
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	88 000	129 487	90 289	140 403	109 978
3	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка					
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	88 000	129 487	90 289	140 403	109 978
4	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	88 000	129 487	90 289	140 403	109 978
5	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	80 960	119 128	83 066	129 171	101 179
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Март 2021					
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	оценки (%)						
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	80 960	119 128	83 066	129 171	101 179
	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2	г. Москва, просп. Мичуринский, д. 15А	г. Москва, Ленинградское ш., д. 47А	г. Москва, просп. Вернадского, д. 94к7	г. Москва, Шелепихинская наб., д. 34, корп. 2	г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17
7		ЦАО, р-н Якиманка	ЗАО, район Раменки	САО, р-н Головинский	ЗАО, р-н Тропарево-Никулино	СЗАО, р-н Хорошево-Мневники,	ЮЗАО, р-н Коньково
		м. "Октябрьская"	м. "Раменки"	м. "Водный стадион"	м. "Тропарево"	м. "Шелепиха"	м. "Калужская"
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	29,93%	27,47%	30,63%	23,83%	27,43%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	105 191	151 849	108 506	159 946	128 929
	Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
8	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	5,56%	5,56%	5,56%	8,57%	5,56%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	111 035	160 285	114 534	173 656	136 091
	Линия домов	1-я линия (внутриквартально)	2-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия	2-я линия
9	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	-20,00%	0,00%	-20,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	111 035	128 228	114 534	138 925	136 091
	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения, образующие собой фитнес-центр	Здание под размещение фитнес-центра	Помещение под размещение фитнес-центра	Здание под размещение фитнес-центра	Встроенное помещение под размещение фитнес-центра	Помещение под размещение фитнес-центра
10	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)	-	-3,00%	0,00%	-3,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	107 704	128 228	111 098	138 925	136 091

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	руб./кв. м						
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	2 399,11	4 200,00	5 713,60	2 215,10	4 184,10	1 476,30
	Корректировка на размер общей площади (%)	-	9,99%	15,90%	-1,35%	9,92%	-7,92%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	118 461	148 610	109 601	152 701	125 309
12	Доля помещений, расположенных в подвале здания	14,60%	25,00%	40,00%	27,42%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на цокольном этаже	0,00%	0,00%	0,00%	57,31%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на 1 этаже здания	37,77%	25,00%	35,00%	15,28%	100,00%	50,00%
	Доля помещений, расположенных на 2 этаже здания	46,62%	25,00%	25,00%	0,00%	0,00%	50,00%
	Доля помещений, расположенных на 3 этаже и выше	1,00%	25,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на распределение помещений по этажам (%)	-	3,75%	4,67%	5,72%	-6,11%	-3,21%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	122 899	155 552	115 870	143 371	121 291
13	Наличие (отсутствие) отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие (отсутствие) витринных окон (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		122 899	155 552	115 870	143 371	121 291
14	Наличие (отсутствие) витринных окон	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют
	Корректировка на наличие (отсутствие) витринных окон (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС),		122 899	155 552	115 870	143 371	121 291

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
		руб./кв. м					
15	Наличие (отсутствие) бассейна	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие (отсутствие) бассейна (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		122 899	155 552	115 870	143 371	121 291
16	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка на прилегающей территории	Организованная парковка				
	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	-9,91%	-9,91%	-9,91%	-9,91%	-9,91%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	110 720	140 137	104 387	129 163	109 271
17	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	110 720	140 137	104 387	129 163	109 271
18	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	110 720	140 137	104 387	129 163	109 271
19	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	110 720	140 137	104 387	129 163	109 271
20	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Требуется капитальный	Стандарт	Стандарт

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
					ремонт		
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0	0	12 300	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	110 720	140 137	116 687	129 163	109 271
21	Сумма абсолютных величин корректировок	-	70,13%	91,50%	75,94%	86,33%	62,02%
22	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,43	1,09	1,32	1,16	1,61
23	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	21,58%	16,54%	19,93%	17,53%	24,41%
24	Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м						119 656
	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м						119 656
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м						2 399,11
	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.						287 068 000
	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.						239 223 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

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

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.7 Отчета использование в рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества метода прямой капитализации⁷⁹.

Алгоритм расчета:

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

Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода.

Этап 2. Определение величины действительного валового дохода.

Этап 3. Определение величины операционных расходов.

Этап 4. Определение величины чистого операционного дохода.

Этап 5. Определение коэффициента капитализации.

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

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

8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

8.2.1. Этап 1. Определение потенциального валового дохода

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

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов⁸⁰.

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

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_{1 \text{ кв. м}}$$

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

S — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

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

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

⁷⁹ Методика применения данного подхода описана в Приложении 3 к Отчету "Основные методологические положения оценки".

⁸⁰ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

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

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

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

По состоянию на дату оценки все арендопригодные помещения площадью 1 885,60 кв. м сданы в аренду по долгосрочному договору.

В рамках настоящего Отчета при определении величины справедливой стоимости оцениваемых объектов с применением доходного подхода расчет величины потенциального валового дохода проводился на основании фактических данных о величине арендной ставки за помещения на основании реестра арендаторов (Таблица 3.8).

Таблица 8.1. Определение потенциального валового дохода от помещений

Основное назначение	№ Договора	Арендуемые площади по Договору, кв. м	Дата заключения договора	Дата окончания договора	Расчетная ставка аренды, в период с 23.03.2021 до 22.03.2022, руб./кв. м/мес. без НДС	Расчетная ставка аренды, в период с 23.03.2021 до 22.03.2022, руб./кв. м/год без НДС	Арендный поток в период с 23.03.2021 до 22.03.2022, руб./год, без НДС
Фитнес-центр	Договор аренды недвижимого имущества от 17.02.2014 г. Дополнительное соглашение № 1 от 17.02.2014 г., № 2 от 14.12.2018 г., № 3 от 14.12.2020 г.	1 885,60	17.02.2014	31.12.2023	1 493,6	17 923	33 795 177

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Определение арендуемой площади

При определении величины потенциального валового дохода в расчетах принималась полезная (арендопригодная) площадь оцениваемого объекта. Это связано с невозможностью сдачи в аренду всех оцениваемых помещений. На основании договора аренды недвижимого имущества от 17.02.2014 г., дополнительного соглашения №2 от 14.12.2018 г., дополнительного соглашения №3 от 14.12.2020 г., предоставленных Заказчиком, арендопригодная площадь составляет 1 885,60 кв. м.

Расчет ПВД представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.8).

8.2.2. Этап 2. Определение действительного валового дохода

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

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

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - \text{Па}) \times (1 - \text{Пнд}) + \text{Дпр},$$

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

Па — потери при сборе арендной платы;

Пнд — 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 потерь⁸¹:

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

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

На основании мониторинга рынка типичным условием при заключении договоров аренды является внесение арендной платы авансовыми платежами и страхового взноса, поэтому при сборе арендной платы Исполнитель принимает потери равными 0%

Расчет ДВД представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.8).

8.2.3. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода⁸². 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" аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы". Данный показатель в денежном выражении может быть как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

В соответствии с договором аренды недвижимого имущества от 17.02.2014 г., дополнительного соглашения №2 от 14.12.2018 г., дополнительного соглашения №3 от 14.12.2020 г. к нему, арендатор возмещает эксплуатационные и коммунальные расходы, величину налога на имущество и платы за земельный участок, а также расходы на страхование за арендуемое помещение площадью 1 885,60 кв. м.

Налог на имущество в расчетах учитывается только за помещения с кадастровым №77:01:0002003:3745 и №77:01:0002003:3744.

При проведении расчетов оценщик исходит из того, что коммунальные и эксплуатационные расходы за помещение с кадастровым №77:01:0002003:3745 и №77:01:0002003:3744 являются общими со сдаваемым в аренду помещением площадью 1 885,60 кв. м, с кадастровым № 77:01:0002003:3743 и поэтому в расчетах не учитываются.

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

Согласно данным Заказчика, налогооблагаемой базой является кадастровая стоимость помещений. Ставка налога на имущество, согласно Закону г. Москвы №64 от 5 ноября 2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 20.11.2019 г.), на 2021 год составляет 1,8%, на 2022 г. — 1,9% от кадастровой стоимости объекта.

⁸¹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

⁸² Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

База начисления налога на имущества является кадастровая стоимость помещений с учетом доли права. Следовательно налог на имущество составит в 2021-2022 г.:

$$(25\,926\,491,52 \text{ руб.} * 60/100 + 31\,593\,343,23 \text{ руб.} * 9053/10\,000) * (1,80\% * (31.12.2022 - 23.03.2021) / (23.03.2022 - 23.03.2021) + 1,90\% * (23.03.2022 - 31.12.2021)) / (23.03.2022 - 23.03.2021) = 804\,642 \text{ руб./год.}$$

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 стоимости⁸³. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 8.2. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

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

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

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

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

Таблица 8.3. Расчет величины расходов на страхование

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	База для определения расходов на страхование	руб. без НДС	257 791 000
2	Затраты на страхование объекта	%	0,18%
3	Доля расходов	%	21,40% ⁸⁴
4	Расходы на страхование	руб./год	(96 561)

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

⁸³ Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103

⁸⁴ Доля вакантных помещений (помещения с кадастровым №77:01:0002003:3745 и №77:01:0002003:3744)

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания.

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

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

Расчет величины затрат на строительные-монтажные работы производится на основании среднерыночных данных.

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

Таблица 8.4. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

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

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
78	1,28%
80	1,25%
85	1,10%
90	1,11%
95	1,05%
100	1,00%
125	0,80%
150	0,67%

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

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

Таблица 8.5. Расчет себестоимости строительства

Характеристика	Ед. измерения	Торговая недвижимость		Источник
		Минимальное значение	Максимальное значение	
Себестоимость строительства	долл. США/кв. м без НДС	731	973	Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" №273, декабрь 2017 г. (стр. 95)
Курс долл. США по состоянию на декабрь 2017 г.	руб./долл. США		66,8335	https://ratestats.com/dollar/2016/
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки	руб./кв. м без НДС	48 855	65 029	Расчеты АО "НЭО Центр"
Корректирующий коэффициент изменения цен в строительстве по состоянию на дату оценки с даты информации			1,1574 ⁸⁵	Расчеты АО "НЭО Центр"
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки (среднее значение)	руб./кв. м без НДС	55 534	73 919	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Расчет резерва на капитальный ремонт представлен в таблице ниже

Таблица 8.6. Расчет резерва на капитальный ремонт

Наименование показателя	Ед измерения	Данные
Общая площадь объекта оценки, кв. м		2 399,1
Себестоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	руб. без учета НДС	158 107 022
Доля СМР в общей стоимости строительства объекта, %		83,0% ⁸⁶
Первоначальная стоимость СМР	руб. без учета НДС	131 228 828
Срок полезной службы	лет	85
Укрупненные ежегодные расходы на капитальный ремонт	%	1,10%

⁸⁵ 10,230 — средний региональный индекс для г. Москвы за декабрь 2016 г.

11,840 — средний региональный индекс для г. Москвы за февраль 2021 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., Вып. 111, апрель 2020, Выпуск 112, июль 2020 г., Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г.

⁸⁶ http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montaz_hnykh_rabot/3-1-0-17

Наименование показателя	Ед измерения	Данные
Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт	руб. без учета НДС	1 443 517

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Расчет операционных расходов представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.8).

8.2.4. Этап 4. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР). Методика и алгоритм расчета чистого операционного дохода приведены в приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки"). Расчет чистого операционного дохода представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.8).

8.2.5. Этап 5. Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации рассчитан на основании анализа рынка фитнес центров г. Москвы, т. к. данный метод наиболее точно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке коммерческой недвижимости. При проведении расчетов Исполнитель, учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, принимает среднее значение ставки капитализации, равное **12,20%**.

Таблица 8.7. Расчет коэффициента капитализации

№ п/п	Описание объекта недвижимости	Источник	Значение, %
1	Двухуровневое нежилое помещение фитнес клуба общей площадью 1 476,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, д. 17	https://smolenkaestate.ru/commercial/555718/	12,00%
2	Нежилое помещение фитнес клуба, расположенное на 4-м этаже БЦ "Стрелецкая слобода", общей площадью 1 332,1 кв. м, по адресу: г. Москва, ул. Большая Новодмитровская, д. 23, стр. 2	https://sugarproperty.ru/41742_gotovyy-arendnyy-biznes-v-bc-streleckaya-sloboda-obsch-pl-1332_1-kv-m.html	12,50%
3	Нежилое помещение фитнес клуба, расположенное на 1-м этаже МФК, общей площадью 5 713,0 кв. м, по адресу: г. Москва, CAO, р-н Головинский, Ленинградское ш., д. 47А	https://retail.realtor.ru/moscow/20572/	12,00%
Среднее значение			12,20%

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

8.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках доходного подхода

В рамках 6-го Этапа производилось определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.

В рамках метода прямой капитализации стоимость объекта оценки определяется путем капитализации чистого операционного дохода (деление чистого операционного дохода на коэффициент капитализации). Подробное описание метода прямой капитализации приведено в Приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки"). Расчет стоимости оцениваемых помещений доходным подходом представлен в таблице 8.10.

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

257 791 000 (Двести пятьдесят семь миллионов семьсот девяносто одна тысяча) руб.

Таблица 8.8. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	2 399,11
2	Арендопригодная площадь объекта, в том числе:	кв. м	1 885,60

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
3	Площадь помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды	кв. м	1 885,60
4	Площадь вакантных помещений	кв. м	0,00
5	Величина арендной ставки за 1 кв. м по действующему договору аренды (без эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./кв. м/год без НДС	17 923
6	ПВД от всех арендопригодных помещений (без эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	33 795 177
7	ПВД от помещений, по которым на дату оценки заключен договор аренды	руб./год без НДС	33 795 177
8	Уровень недосбор арендной платы для помещений, по которым заключен договор аренды	%	0,00%
9	ДВД от всех арендопригодных помещений (без эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	33 795 177
10	ДВД от помещений, по которым на дату оценки заключен договор аренды	руб./год без НДС	33 795 177
11	База для определения расходов на страхование	руб. без НДС	257 791 000
12	Эксплуатационные расходы	руб./год без НДС	-
13	Коммунальные расходы, не возмещаемые арендаторами	руб./год без НДС	-
14	Налог на имущество (от кадастровой стоимости)	руб./год	(804 632)
15	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(96 561)
16	Резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(1 443 517)
17	Плата за пользование земельным участком (НДС не облагается)	руб./год	-
18	Агентское вознаграждение	руб./год без НДС	-
19	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(2 344 710)
20	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	31 450 467
21	Коэффициент капитализации	%	12,20%
22	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	257 791 000
23	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. с НДС	309 349 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

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

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

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

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

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

Метод анализа иерархий

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

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

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

Согласование результатов

Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость

Матрица сравнения и значения приоритетов критериев

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

Таблица 9.2. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода без НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб.
1	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	239 223 000	0,5	119 612 000
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	257 791 000	0,5	128 896 000
3	Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода	Не применяется	-	-
Справедливая стоимость объекта оценки без НДС				248 508 000
Справедливая стоимость объекта оценки с НДС				298 210 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

$$350,31 * w + 906,23 * x + 1\,118,48 * y + 24,08 * z = 248\,508\,000$$

$$w = 0,78 * x$$

$$y = 0,94 * x$$

$$z = 0,90 * x,$$

где:

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

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

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

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

248 508 000 — справедливая стоимость улучшений, руб., без учета НДС;

0,78 — коэффициент, равный отношению стоимости помещений, расположенных в подвале, к стоимости помещений, расположенных на первом этаже;

0,94 — коэффициент, равный отношению стоимости помещений, расположенных на втором этаже, к стоимости помещений, расположенных на первом этаже;

0,90 — коэффициент, равный отношению стоимости помещений, расположенных на третьем этаже и выше, к стоимости помещений, расположенных на первом этаже.

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

- $w = 86\,053$ руб./кв. м без учета НДС;
- $x = 110\,324$ руб./кв. м без учета НДС;
- $y = 103\,705$ руб./кв. м без учета НДС;
- $z = 99\,292$ руб./кв. м без учета НДС.

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

Таблица 9.3. Распределение итоговой справедливой стоимости объектов оценки

№ п/п	Объекты оценки	Площадь, кв. м	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб./кв. м без НДС	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. без НДС
1	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общей площадью 1 885,6 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение I – комнаты с 1 по 9; подвал, помещение I – комнаты с 5 по 10, с 12 по 30, 30а, 31, 32; этаж 1, помещение I – комнаты с 3 по 6, с 8 по 39, 39а, 40, 41; помещение II – комнаты 2, 3; помещение IV – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты 2, 2а, с 3 по 10, 10а, с 11 по 34; помещение II – комнаты 2, 3, 6, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3743	1 885,60	103 791	195 708 000
2	Помещения, назначение: нежилое, общей площадью 301,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж надстройка, помещение I – комнаты с 1 по 3; подвал, помещение I - комната 11; этаж 1, помещение I - комната 7а; помещение V - комната 1; этаж 2, помещение II - комната 5, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3745 - доля в праве 60/100	180,90	105 677	19 117 000
3	Помещения, назначение: нежилое, общей площадью 367,4 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 1 по 4, этаж 1, помещение I - комнаты 1, 2; помещение II - комнаты 1; этаж 2, помещение I - комната 1; помещение II – комнаты 1, 4; этаж 3, помещение I - комната 1, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3744 - доля в праве 9 053/10 000	332,61	101 270	33 683 000
ИТОГО		2 399,11		248 508 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

248 508 000 (Двести сорок восемь миллионов пятьсот восемь тысяч) руб.

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных приказами №297, 298, 299, (соответственно) Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20 мая 2015 г., ФСО №7 утвержденного приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 25 декабря 2014 г.;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов оценки; Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО); Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 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 финансового
консультирования и оценки**

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**



Т. А. Соломенникова

А. Ф. Матвеева

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия свидетельства о государственной регистрации права 77-АР №124398 от 26.03.2014 г.;
- копия свидетельства о государственной регистрации права 77-АР №802834 от 21.08.2014 г.;
- копия свидетельство о государственной регистрации права 77-АР №128953 от 15.08.2014 г.;
- копия выписки из ЕГРН №77/100/500/2017-2590 от 03.11.2017 г.;
- копия выписки из ЕГРН №77/100/500/2017-2635 от 03.11.2017 г.;
- копия выписки из ЕГРН №77/100/500/2017-2578 от 03.11.2017 г.;
- копия экспликации и поэтажных планов;
- копия выписки из технического паспорта на здание от 28.06.2007 г.;
- копия справки о балансовой стоимости имущества;
- письмо об операционных доходах от эксплуатации оцениваемых помещений.

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 г.;
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО): Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 г. №106н; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "Экспертный совет".

Научная литература:

- Григорьев В. В. Оценка и переоценка основных фондов. М.: Инфра-М, 1997;

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. СПб., 1997;
- Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. М., 1994;
- Фридман Д., Ордуй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., 1995.

Порталы:

- www.cbonds.ru;
- www.cbr.ru;
- www.irr.ru;
- www.mian.ru;
- www.miel.ru;
- www.incom.ru;
- www.rieltor.ru;
- www.zdanie.info;
- www.realto.ru;
- www.ners.ru;
- www.knightfrank.com;
- www.kommersant.ru;
- www.cwrussia.ru;
- www.rrg.ru;
- www.jll.ru;
- www.investmoscow.ru;
- www.rynok-analitika.ru;
- www.naibecar.com;
- www.maxyline.ru;
- www.news.rambler.ru;
- www.infinica.ru;
- www.cian.ru;
- www.economy.gov.ru;
- www.srosovet.ru;
- www.smao.ru;
- www.inf-remont.ru;
- www.statrielt.ru.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"





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: 28 января 2021 г.

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

Генеральный директор Ассоциации СМАО



Перевозчиков С. Ю.



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№08305/776/0000025/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков №08305/776/0000025/20 (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.

Полис № 08305/776/0000025/20



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

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 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2021 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 2020 г.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/Горин А. Э./

Страхователь:
АО «НЭО Центр»



/Плотникова В. В./

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва
«26» ноября 2020 г.

Полис № 08305/776/0000025/20



ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

ДОВЕРЕННОСТЬ №11/21

**Первое февраля две тысячи двадцать первого года
город Москва**

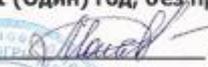
Настоящей доверенностью **акционерное общество «НЭО Центр»**, ИНН 7706793139/КПП 770601001, место нахождения: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц 16.04.2013 г. под основным государственным регистрационным номером 1137746344933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

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

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

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

Образец подписи уполномоченного лица

 **А. Ф. Матвеева**

Генеральный директор

 **В. В. Плотникова**

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

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 №440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году", а также Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.02.2021 №109 срок действия квалификационного аттестата продлен до 28.07.2021 г. включительно.





005107 - KA1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Безусловная франшиза не установлена.



Срок действия Договора страхования:

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

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

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/Орлов Д. А./

Страхователь:
Соломенникова Татьяна Алексеевна

/ Соломенникова Т. А./

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

Полис №08305/776/00014/20



Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovnet.ru, mail@srosovnet.ru

Выписка № 38141
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

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

АО "НЭО Центр"

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

о том, что

Соломенникова Татьяна Алексеевна

(Ф.И.О. оценщика)

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности
№008346-1 от 29.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости".

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 16.09.2020 г.

Дата составления выписки 16.09.2020 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Исх. № б/н
От «23» марта 2021
На № _____
От «___» _____ 2021

АО «НЭО Центр»

Справка

Настоящим ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Столичная недвижимость №1» сообщает, что по состоянию на 23 марта 2021 года балансовая стоимости объектов, входящих в состав имущества ЗПИФ недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1", составляет:

Нежилые помещения общ. пл.712,1 кв.м, эт. 3, номера на поэтаж.плане: эт.3, помещение V - комнаты с 1 по 41, адрес: г.Москва, просп. Севастопольский, 28Г	57 825 000,00	32 637 423,18	25 187 576,82
Нежилые помещения общ.площ.1 064,5 кв.м, этаж 1, номера на поэтаж. плане: эт. 1, помещение II-комнаты с 1 по 53, г.Москва, просп. Севастопольский,28Г	86 441 000,00	48 788 785,17	37 652 214,83
Нежилые помещения общ.площ.1 066,1 кв.м, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение IV - комнаты с 1 по 47, просп. Севастопольский, д.28Г	86 571 000,00	48 862 159,56	37 708 840,44
Нежилые помещения, общ. площ.13,7 кв.м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VII - комната 1,г.Москва, просп. Севастопольский, д.28Г	1 112 000,00	627 631,97	484 368,03
Нежилые помещения, общ. площ.17,1 кв.м, этаж 1, номера на поэтаж. плане: этаж 1, помещение III - комната 1, г.Москва, просп. Севастопольский, д.28Г	1 389 000,00	783 975,28	605 024,72
Нежилые помещения, общ. площадь 1885,6 кв.м., г.Москва, ул.Житная, д.14, стр.2	178 123 491,64	96 001 622,15	82 121 869,49
Нежилые помещения, общ. площадь 2 599,8 кв.м. (доля в праве 9/10), г.Москва, ш. Пятницкое, д.29, корп.5	145 966 911,37	65 000 890,23	80 966 021,14
Нежилые помещения, общ. площадь 301,5 кв.м.(доля в праве 60/100), г.Москва, ул.Житная, д.14, стр.2	17 077 716,18	8 940 012,41	8 137 703,77
Нежилые помещения, общ. площадь 367,4 кв.м. (доля в праве 9053/10000), г.Москва, ул.Житная, д.14, стр.2	31 399 511,86	16 437 328,44	14 962 183,42

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)
н/с 3010181050000000976
БИК 044525976

Нежилые помещения, общ. площадь 4 074,2 кв.м., г.Москва, ш. Пятницкое, д.29, корп.5	258 135 787,66	135 131 486,10	123 004 301,56
Нежилые помещения, общ.пл.1 096,5 кв.м, эт.ц. номера на поэтаж.плане: эт.ц. помещ. I-комнаты 1,1а, с 2 по 50, г.Москва, просп. Севастопольский,28Г	89 039 000,00	50 255 141,02	38 783 858,98
Нежилые помещения, общ.площ. 32,3 кв.м, этаж н, номера на поэтаж. плане: этаж н, помещение VI - комнаты 1, 2, : г.Москва, просп. Севастопольский, 28Г	2 623 000,00	1 480 466,23	1 142 533,77

Заместитель Генерального Директора –
Финансовый директор



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

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976

Исх. № 6/н
От "23" марта 2021
На № _____
От "___" _____ 2021

АО "НЭО Центр"

СПРАВКА

Настоящим ЗАО УК "РВМ Капитал" сообщает, что по состоянию на 23.03.2021 г., обременения (за исключением доверительного управления и аренды) на следующие объекты недвижимого имущества, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" на праве общей долевой собственности, отсутствуют:

№ п/п	Адрес	Объекты оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв. м
1	г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2	нежилое помещение, - общ. площадью 1 885,6 кв. м.; антресоли 1, пом. I – комнаты с 1 по 9; подвал, пом. I – комнаты с 5 по 10, с 12 по 30, 30а, 31, 32; этаж 1, пом. I – комнаты с 3 по 6, с 8 по 39, 39а, 40, 41; пом. II – комнаты 2, 3; пом. IV – комнаты 1; этаж 2, пом. I – комнаты 2, 2а, с 3 по 10, 10а, с 11 по 34; пом. II – комнаты 2, 3, 6; - общ. площадь 301,5 кв. м.; этаж надстройки, пом. I – комнаты с 1 по 3; подвал, пом. I – комната 11; этаж 1, пом. I – комната 7а; пом. V – комната 1; этаж 2, пом. II – комната 5, - доля в праве 60/100; - общ. площадь 367,4 кв. м.; подвал, пом. I – комнаты с 1 по 4, этаж 1, пом. I – комнаты 1, 2; пом. II – комната 1; этаж 2, пом. I – комната 1; пом. II – комнаты 1, 4; этаж 3, пом. I – комната 1, - доля в праве 9053/10000	77:01:0002003:3743; 77:01:0002003:3745; 77:01:0002003:3744	2 554,50
2	г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г	помещение, назначение: нежилое, - общ. площадь 1 096,5 кв. м, этаж ц.; этаж ц, пом. I – комнаты 1, 1а, с 2 по 50; - общ. площадь 1 064,5 кв. м, этаж 1, , пом. II – комнаты с 1 по 53; - общ. площадь 17,1 кв. м, этаж 1, пом. III – комната 1; - общ. площадь 17,1 кв. м, этаж 1, пом. III – комната 1; - общ. площадь 712,1 кв. м, этаж 3, пом. V – комнаты с 1 по 41; - общ. площадь 32,3 кв. м, этаж м, пом. VI – комнаты 1, 2; - общ. площадь 13,7 кв. м, этаж м, пом. VII – комната 1	77:06:0004008:10745; 77:06:0004008:10746; 77:06:0004008:10747; 77:06:0004008:10748; 77:06:0004008:10749; 77:06:0004008:10750; 77:06:0004008:10751	4 002,30
3	г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5	помещение, назначение: нежилое, - общ. площадь 4 074,2 кв. м.; этаж 1, пом. I – комнаты с 1 по 21, с 25 по 37, 41, 42; пом. II – комната 1; этаж 2, пом. I – комнаты с 1 по 24; этаж 3, помещение I – комнаты с 2 по 5; - общ. площадь 2 599,8 кв. м.; подвал, пом. II – комната 1; этаж техн. под., пом. I – комнаты с 1 по 7; пом. III – комната 1; этаж 1, пом. I – комнаты с 22 по 24; пом. III – комната 1; этаж 2, пом. I – комнаты 33, 34	77:08:0002014:2012; 77:08:0001009:6826	6 414,02

Заместитель Генерального Директора –
Финансовый директор



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@rvmcapital.ru
www.rvminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7727563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976



Исх. № б/н
От "23" марта 2021
На № _____
От "___" _____ 2021

АО "НЭО Центр"

ЗАО УК "РВМ Капитал" настоящим письмом сообщает, что по состоянию на 23.03.2021 г. на нежилые помещения, входящее в состав ЗПИФ недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1", расположенные по следующим адресам:

Наименование	Общая площадь, кв. м
г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5	6 414,02
г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2	2 399,11
г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г	4 022,30

зарегистрирован долгосрочные договора аренды. В связи с тем, что заключенные договора аренды, их условия, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, просим данную информацию не раскрывать в Отчетах об оценке.

Ниже приведена информация о величине платежей, получаемых от эксплуатации недвижимого имущества, входящего в состав ЗПИФ недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1", по заключенному договорам аренды и операционных расходах:

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

Таблица 1. Реестр договоров аренды

№п/п	Адрес	Арендуемые площади по Договору кв. м	Дата заключения договора	Дата окончания договора	Период начисления	Арендная плата за 1 кв. м/мес. без учета НДС (20%) и операционных расходов
1	г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5	4 074,20	12.08.2014	31.01.2028	23.03.2021-31.12.2021	1 226,53
					01.01.2022-22.03.2022	1 295,04
2	г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2	1 885,60	17.02.2014	31.12.2023	23.03.2021-31.12.2021	1 483,70
					01.01.2022-22.03.2022	1 528,15
3	г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г	4 002,30	20.12.2012	31.01.2028	23.03.2021-31.03.2021	1 030,09
					01.04.2021-22.03.2022	1 081,60

Согласно договору аренды нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп.5, операционные расходы арендатора включают в себя:

- эксплуатационные затраты по оплате услуг технического менеджмента и управления инфраструктурой здания (не включают стоимость содержания и эксплуатации арендуемых помещений);
- коммунальные платежи городским службам и эксплуатирующим компаниям в отношении арендуемых помещений;
- налог на имущество, налог на землю, а также иные налоги и сборы, установленные действующим законодательством и подлежащие оплате арендодателем;
- страхование арендуемых помещений;
- дополнительные услуги арендодателя, не включенные в Операционные расходы (обеспечение телекоммуникационными услугами, уборка арендуемых помещений, обслуживание инженерных систем).

Согласно договору аренды нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр.2, операционные расходы арендатора включают в себя:

- эксплуатационные затраты по оплате услуг технического менеджмента и управления инфраструктурой здания (не включают стоимость содержания и эксплуатации арендуемых помещений);
- коммунальные платежи городским службам и эксплуатирующим компаниям в отношении арендуемых помещений;
- налог на имущество, налог на землю, а также иные налоги и сборы, установленные действующим законодательством и подлежащие оплате арендодателем;
- страхование арендуемых помещений;

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)
н/с 3010181050000000976
БИК 044525976

RWM capital

- дополнительные услуги арендодателя, не включенные в Операционные расходы (обеспечение телекоммуникационными услугами, уборка арендуемых помещений, обслуживание инженерных систем).

Согласно договору аренды нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, операционные расходы арендатора включают в себя:

- эксплуатационные затраты по оплате услуг технического менеджмента и управления инфраструктурой;
- эксплуатационные затраты по оплате обслуживания инженерных систем и оборудования;
- эксплуатационные затраты по оплате услуг внутренней и внешней уборке арендуемых помещений и прилегающей территории;
- эксплуатационные затраты по оплате услуг охраны арендуемых помещений.

Коммунальные платежи городским службам и эксплуатирующим компаниям в арендную плату не входят и оплачиваются арендатором отдельно.

С уважением,
Заместитель Генерального директора –
Финансовый директор



А. В. Володарский

ЗАО УК "РВМ Капитал"
ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение 1,
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 044522976

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

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

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u> I </u>	Всего листов раздела <u> I </u> : <u> </u> Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
03.11.2017 № 77/100/500/2017-2590	
Кадастровый номер:	77:01:0002003:3743
Номер кадастрового квартала:	77:01:0002003
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 77-77-12/010/2008-335
Адрес:	г.Москва, ул.Житная, д.14, стр.2
Площадь, м ² :	1885.6
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2, Антресоль № 1, Подвал № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	106602169.73
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0002003:1014
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Номер помещения: антресоль 1, помещение I - комнаты с 1 по 9; подвал, помещение I - комнаты с 5 по 10, с 12 по 30, 30а, 31, 32; этаж 1, помещение I - комнаты с 3 по 6, с 8 по 39, 39а, 40, 41; помещение II - комнаты 2, 3; помещение IV - комната 1; этаж 2, помещение I - комнаты 2, 2а, с 3 по 10, 10а, с 11 по 34; помещение II - комнаты 2, 3, 6; антресоль 1, помещение I - комнаты с 1 по 9; подвал, помещение I - комнаты с 5 по 10, с 12 по 30, 30а, 31, 32; этаж 1, помещение I - комнаты с 3 по 6, с 8 по 39, 39а, 40, 41; помещение II - комнаты 2, 3; помещение IV - комната 1; этаж 2, помещение I - ю
Получатель выписки:	Егорова Ольга Викторовна
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 1 <small>(полное наименование должности)</small>	Васин В. В. <small>(подпись)</small>

М.П.

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

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
03.11.2017 № 77/100/500/2017-2590			
Кадастровый номер:		77:01:0002003:3743	

1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества "РВМ Столичная недвижимость №1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77-77-11/003/2014-534 от 21.03.2014
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	<p>вид: Аренда, г.Москва, ул.Житная, д.14, стр.2 антресоль 1, помещение I - комнаты с 1 по 9; подвал, помещение I - комнаты с 5 по 10, с 12 по 30, 30а, 31, 32; этаж 1, помещение I - комнаты с 3 по 6, с 8 по 39, 39а, 40, 41; помещение II - комнаты 2, 3; помещение IV - комната 1; этаж 2, помещение I - комнаты 2, 2а, с 3 по 10, 10а, с 11 по 34; помещение II - комнаты 2, 3, 6</p> <p>дата государственной регистрации: 06.03.2014</p> <p>номер государственной регистрации: 77-77-11/002/2014-661</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 31.12.2014 по 31.12.2023</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Спорт Форум", ИНН: 7728571563</p> <p>основание государственной регистрации: Договор аренды от 17.02.2014, дата регистрации 06.03.2014, №77-77-11/002/2014-661</p>
4.1.2.	<p>вид: Доверительное управление, г.Москва, ул.Житная, д.14, стр.2, кал.№ 77:01:0002003:3743, Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1 885, 6 кв.м</p> <p>дата государственной регистрации: 21.03.2014</p> <p>номер государственной регистрации: 77-77-11/003/2014-534</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определен</p> <p>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</p> <p>основание государственной регистрации: Изменения и дополнения в Правила доверительного управления от 18.12.2013; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления от 18.02.2014; Правила доверительного управления от 02.02.2012; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления от 05.06.2012; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления от 20.09.2012; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления от 04.07.2013</p>
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 1 <small>(подпись выписываемого должностного лица)</small>	М.П.	Васин В. В. <small>(подпись)</small>
---	------	---

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

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

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
03.11.2017 № 77/100/500/2017-2635	
Кадастровый номер:	77:01:0002003:3744
Номер кадастрового квартала:	77:01:0002003
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 77-77-12/011/2008-257, Инвентарный номер: 414/9
Адрес:	г.Москва, ул.Житная, д.14, стр.2
Площадь, м ² :	367,4
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	20770914,91
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0002003:1014
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	подвал, помещение 1 - комнаты с 1 по 4; этаж 1, помещение 1 - комнаты 1, 2; помещение 2 - комната 1; этаж 2, помещение II - комнаты 1, 4; помещение 1 - комната 1; этаж 3, помещение 1 - комната 1
Получатель выписки:	Егорова Ольга Викторовна

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 1	(подпись)	Васин В. В.	(подпись, печать)
-----------------------------	-----------	-------------	-------------------

М.П.

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

Помещение	
<small>Объект недвижимости</small>	
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
03.11.2017 № 77/100/500/2017-2635	
Кадастровый номер:	77:01:0002003:3744
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. город Москва
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77-77-12/011/2008-257 от 22.07.2008, доля в праве 947/10000
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 1	Васин В. В.
<small>Служба государственного кадастра недвижимости</small>	<small>Служба государственного кадастра недвижимости</small>
М.П.	

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

1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Общая долевая собственность, № 77-77-11/009/2014-562 от 31.07.2014, доля в праве 9053/10000
3. Документы-основания:	3.2. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.2.1. вид: Доверительное управление, Весь объект (доля праве 9053/10000)
	дата государственной регистрации: 05.08.2014
	номер государственной регистрации: 77-77-11/009/2014-562
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 20.01.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Монолит", ИНН: 7722563196
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", утверждены Приказом Генерального директора от 02.02.2012 №05/1-06/ОД, зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 05.04.2012 за №2334 с изменениями и дополнениями от 05.06.2012 №2334-1, от 20.09.2012 №2334-2, от 21.02.2013 №2334-3, от 04.07.2013 №2334-4, от 18.12.2013 №2334-5, от 18.02.2014 №2334-6
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 1	Васин В. В.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

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

Помещение	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
03.11.2017 № 77/100/500/2017-2578	Всего разделов: ____
Кадастровый номер:	77:01:0002003:3745
Номер кадастрового квартала:	77:01:0002003
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	77-77-12/011/2008-255, 414/9
Адрес:	г.Москва, ул.Жигная, д.14, стр.2
Площадь, м²:	301,5
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	данные отсутствуют
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	данные отсутствуют № , данные отсутствуют № , данные отсутствуют № 1, данные отсутствуют № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	17045266.32
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0002003:1014
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте (недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Егорова Ольга Викторовна
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 1	Васин В. В.

М.П.

Раздел 2

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

Помещение		<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
03.11.2017 № 77/100/500/2017-2578			
Кадастровый номер:		77:01:0002003:3745	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. город Москва		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77-77-12/011/2008-255 от 22.07.2008, доля в праве 40/100		
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 1		Васин В. В.	
<small>(подпись выдávшего документа)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

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

1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Общая долевая собственность, № 77-77-11/009/2014-876 от 21.08.2014, доля в праве 60/100
3. Документы-основания:	3.2. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Весь объект (доля в праве 60/100)
дата государственной регистрации:	14.08.2014
номер государственной регистрации:	77-77-11/009/2014-876
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 20.01.2027
4.2.1. 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 Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", утверждены Приказом Генерального директора от 02.02.2012 №05/1-06/ОД, зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 05.04.2012 за №2334 с изменениями и дополнениями от 05.06.2012 №2334-1, от 20.09.2012 №2334-2, от 21.02.2013 №2334-3, от 04.07.2013 №2334-4, от 18.12.2013 №2334-5, от 18.02.2014 №2334-6
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 1	Васин В. В.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись, дата)</small>

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 3

Дата 14.05.2008

- Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0006)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение антресоль 1
- 1.3. Общая площадь помещения 104,5 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

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

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

Начальник БТИ



(подпись)

Н.И. Курочкина
(инициалы фамилия)
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы



01 10 08 0045326



Чертежник
Фалева Т.А.

Т.А. Фалева 14.05.2020г



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист № _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9/03000374-008

План расположения помещения на этаже (графическая часть)

АНТРЕСОЛЬ

1 ЭТАЖ

3.83	22.1	5.84	2.19	8	17.9	7	12.1	4.73	5	4	32.2	8.2	20.9
------	------	------	------	---	------	---	------	------	---	---	------	-----	------

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Масштаб 1 : 200

Начальник ТБТИ

(Handwritten signature)
(подпись)

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 3 , всего листов 3

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

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

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

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

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

Начальник ТБТИ

Исполнитель



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Н.И. Курочкина
(инициалы, фамилия)
Чертежник
Фалеева Т.А.
(инициалы, фамилия)

Скреплено 3 листов
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 1 , всего листов 3

Дата 14.05.2008

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

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь части помещения 8,2 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Якиманка
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Житная ул.
	наименование	
Номер дома	14	
Номер корпуса	-	
Номер строения	2	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I (ком.7а)	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане I (ком.7а)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 31.05.2007
- 1.11. ГУП МосгорТИ (Центральное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № А-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник ТБТИ



Е.И. Курочкина
(подпись)

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



01 10 08 0045320

Чертежник
Фалеева Т.А.

Т.А. Фалеева 14.05.2022.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

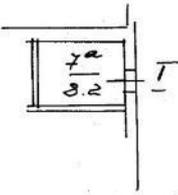
помещения

Лист № _____

Объектный номер _____
Инвентарный номер (ранее _____)
Учетный номер (ранее _____) 414/9 (63000274 0003)

План расположения помещения на этаже (графическая часть)

1 **ЭТАЖ**



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Масштаб 1 : 200

Начальник ТБТИ _____



Центральное
ТБТИ
№ 3
М.П.



(подпись)

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 3 , всего листов 3

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

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

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

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

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

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ

Исполнитель




(подпись)

Н.И. Кирочкина
(инициалы, фамилия)


(подпись)

Чертежник
Фалеева Т.А.
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 1 , всего листов 3

Дата 14.05.2008

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

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
1.3. Общая площадь части помещения 163,5 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение): _____

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

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
1.8. Номер помещения на поэтажном плане I (ком.1,2)
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
1.10. Примечание: дата обследования - 31.05.2007
1.11. ГП МосгорТБТИ (Центральное ТБТИ)
(наименование органа, филиала или организации)
свидетельство об аккредитации № 15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник ТБТИ _____



Подпись) _____

Н.И. Курочкина
(инициалы, фамилия)

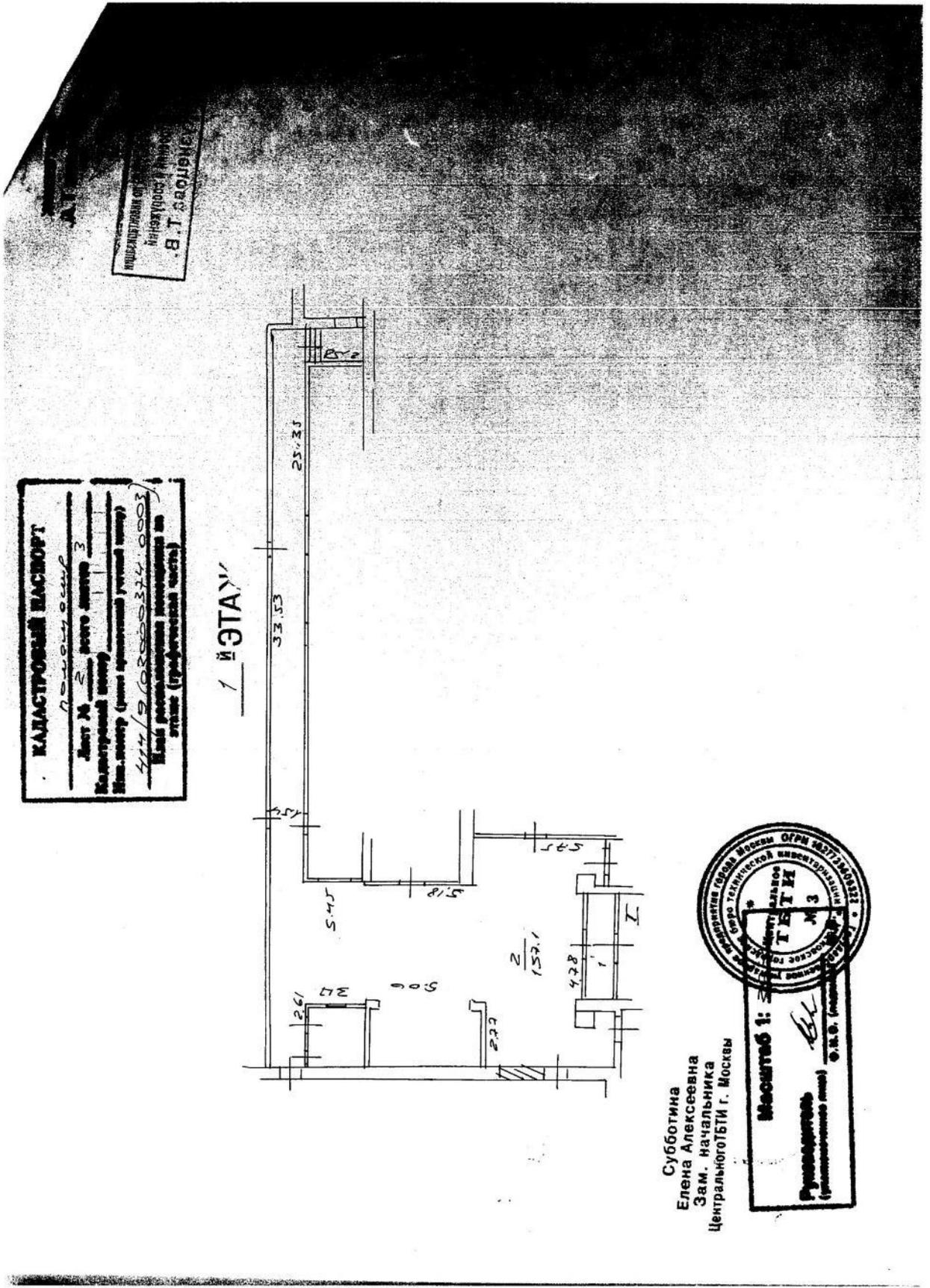
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы



01 10 08 0045318

Чертежник
Фалеева Т.А.

14.05.2021г





КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 3 , всего листов 3

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

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

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

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

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

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ

Исполнитель



Н.И. Кирочкина
(инициалы, фамилия)

Фалева Т.А.

(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 1 , всего листов 4

- Дата 14.05.2008
- Кадастровый номер -
- Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0003)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение -
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь части помещения 571,1 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

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

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме -
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната -
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане I (ком.3-6,8-39,39а,40,41)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
- 1.10. Примечание: дата обследования - 31.05.2007
- 1.11. ГУП МосгорНИИ (Центральное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации №МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник ТБТИ



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



01 10 08 0045323

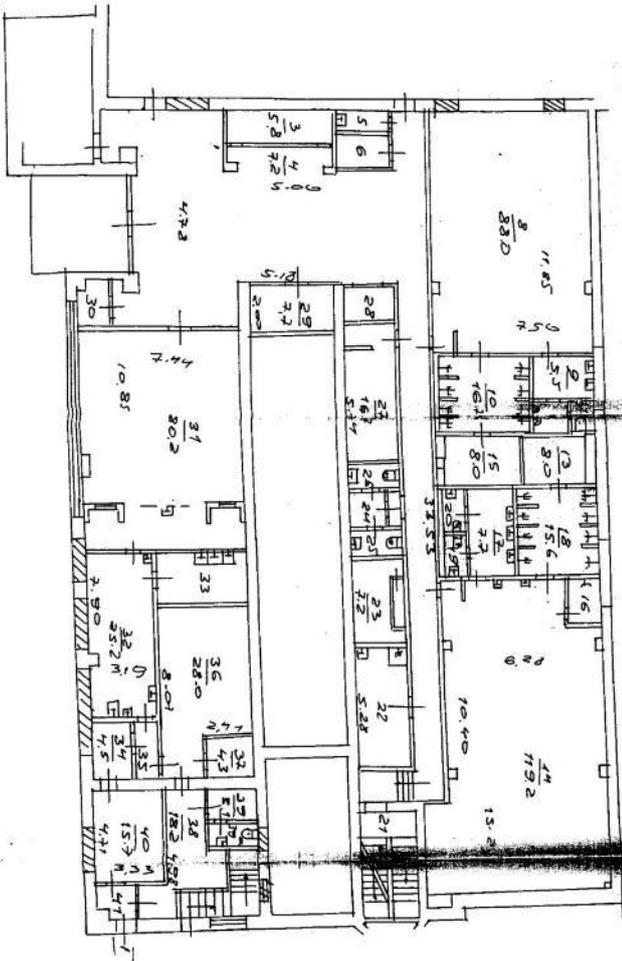
А.Т.в. 2008

Чертежник
Фалеева Т.А.  14.05.2021



Субботина
 Елена Александровна
 Зам. начальника
 Центрального БТИ г. Москва

Масштаб 1:
 Руководитель
 (подпись)
 О.С.С.



ЭТАЖ





КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 3 , всего листов 4

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

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

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

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		людж.	в т.ч.			
				основ.	вспом.			балк.	проч.	
1	3	пом.подсобное	5,8		5,8	культур			300	
	4	приемная	7,2	7,2		культур				
	5	пом.подсобное	2,5		2,5	культур				
	6	касса	3,4	3,4		культур				
	8	раздевалка	88,0		88,0	культур				
	9	санузел	5,5		5,5	культур				
	10	душевая	16,7		16,7	культур				
	11	санузел	3,3		3,3	культур				
	12	санузел	2,0		2,0	культур				
	13	сауна	8,0		8,0	культур				
	14	раздевалка	119,2		119,2	культур				
	15	сауна	8,0		8,0	культур				
	16	душевая	1,4		1,4	культур				
	17	умывальная	7,7		7,7	культур				
	18	душевая	15,6		15,6	культур				
	19	санузел	1,8		1,8	культур				
	20	санузел	1,8		1,8	культур				
	21	клетка лестнич	17,5		17,5	культур				
	22	массажная	12,9	12,9		культур				
	23	кладовая	7,2		7,2	культур				
	24	умывальная	2,9		2,9	культур				
	25	санузел	3,0		3,0	культур				
	26	санузел	2,9		2,9	культур				
	27	гардеробная	16,7		16,7	культур				
	28	тамбур	3,9		3,9	культур				
	29	прочее	7,7	7,7		культур				
	30	кабинет	3,0	3,0		культур				
	31	ресторан	80,2	80,2		общепит				
	32	кухня	25,2	25,2		общепит				
	33	мочная	9,7		9,7	общепит				
	34	кладовая	4,5		4,5	культур				
	35	коридор	2,8		2,8	культур				
	36	комн.приема пищ	28,0	28,0		общепит				
	37	пом.подсобное	4,3		4,3	культур				
	38	холл	18,2		18,2	культур				
	39	раздевалка	3,1		3,1	культур				
	39а	санузел	2,0		2,0	культур				
	40	кладовая	15,7		15,7	культур				
	41	тамбур	1,8		1,8	культур				
Итого по части помещения			571,1	167,6	403,5					
---Нежилые помещения всего			571,1	167,6	403,5					
в т.ч. Обществ. питания			143,1	133,4	9,7					
Культпросветит.			428,0	34,2	393,8					



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 части помещения

Лист N 4 , всего листов 4

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

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
 24.09.2004г. № 1007183.

Субботина
 Елена Алексеевна
 Зам. начальника
 Центрального ТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ

Исполнитель



(подпись)

(подпись)

Н.И. Курочкина
 (инициалы, фамилия)
 чертёжник
Фалеева Т.А.
 (инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 1 , всего листов 3

- Дата 14.05.2008
- Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0004)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь части помещения 23,6 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

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

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

Начальник БТИ



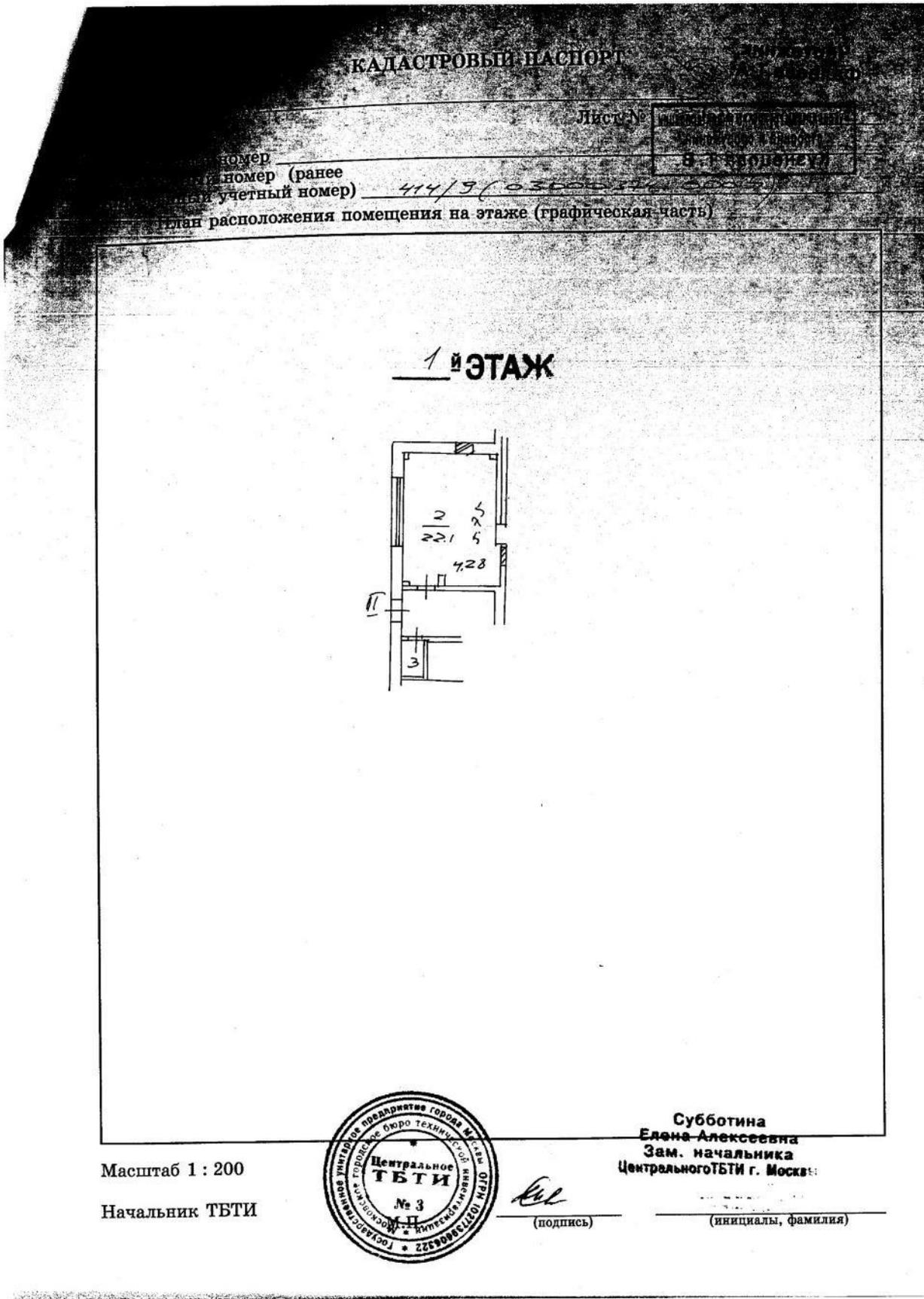
(подпись)

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



01 10 08 0045322

Чертежник
Фалеева Т.А. *[Signature]* 19.05.2021 г.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 3 , всего листов 3

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

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

Часть помещения N II Тип: Культпросветительские
Последнее обследование 26.01.2007

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

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

Начальник ТБТИ

Исполнитель



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Н.И. Курочкина
(инициалы, фамилия)
Чертежник
Фалеева Т.А.
(инициалы, фамилия)

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



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 1 , всего листов 3

- Дата 14.05.2008
- Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0004)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь части помещения 12,7 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): _____

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

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане II (ком.1)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 26.01.2007
- 1.11. ГП Мосгоснвп (Центральное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № АА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник ТБТИ _____



(подпись)

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



01 10 08 0045317



Чертежник
Фалеева Т.А.

Т.А. Фалеева 14.05.2021г



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 части помещения

Лист N 3 , всего листов 3

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

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

Часть помещения N II Тип: Культпросветительские
 Последнее обследование 26.01.2007

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

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

Начальник ТБТИ

Исполнитель



Субботина
 Елена Алексеевна
 Сам. начальника
 Центрального ТБТИ г. Москвы


 (подпись)

Н. И. Кирочкина
 (инициалы, фамилия)


 (подпись)

Чертежник
Фалеева Т. А.
 (инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 3

Дата 14.05.2008

- Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0015)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь помещения 7,9 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): _____

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

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане IV
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 31.05.2007
- 1.11. ГТИ МосгорБТИ (Центральное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об оценке № MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник БТИ



Н.И. Курочкина
(подпись) Курочкина (фамилия)
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы



01 10 08 0045321

Чертежник
Фалеева Т.А.

Т.А. Фалеева 19.05.2021г

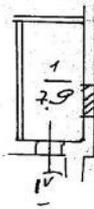
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) _____

714/01/0030000

План расположения помещения на этаже (графическая часть)

1 й ЭТАЖ



Масштаб 1 : 200

Начальник ТБТИ



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

(подпись)

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 3 , всего листов 3

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

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

Помещение N IV Тип: Прочие
Последнее обследование 31.05.2007

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

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

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ

Исполнитель



Н.И. Курочкина
(инициалы, фамилия)
Фалеева Т.А.
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 3

Дата 14.05.2008

- Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0016)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь помещения 8,4 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

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

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане V
- 1.9. Препьющие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 31.05.2007
- 1.11. ГУП Мосгортрест (Центральное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аттестации № 15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник ТБТИ



(подпись)

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

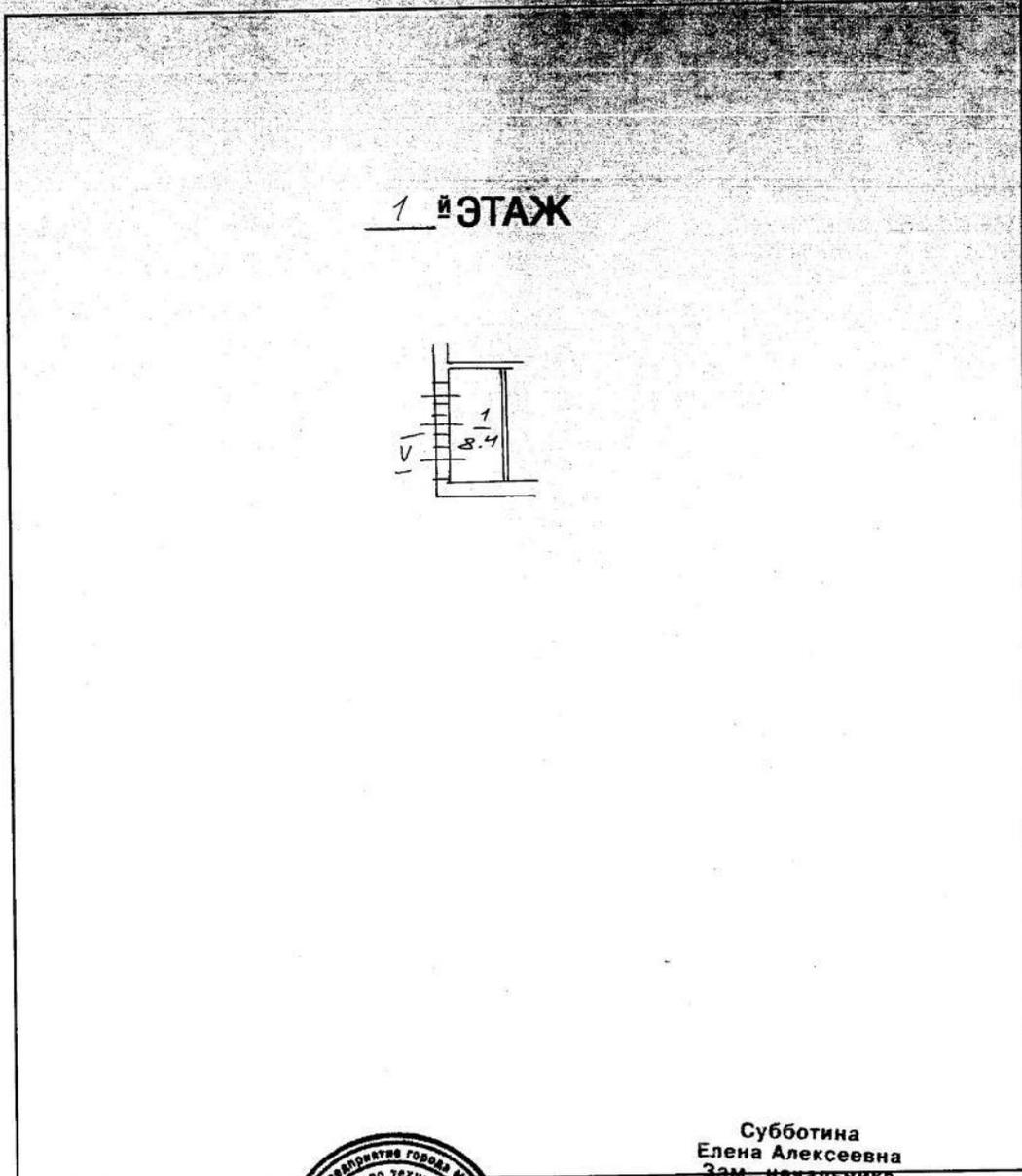


01 10 08 0045319

Чертежник
Фалеева Т.А. *Фалеева* 14.05.2021

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 414/01/055003/001/001/001

План расположения помещения на этаже (графическая часть)



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Масштаб 1 : 200

Начальник ТБТИ



(подпись)

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 3 , всего листов 3

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

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

Помещение N V Тип: Прочие
Последнее обследование 31.05.2007

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

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

Начальник ТБТИ

Исполнитель



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы


(подпись)

Н.И. Кирочкина
(инициалы, фамилия)


(подпись)

Чертежник
Фалеева Т.А.
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 1 , всего листов 3

Дата 14.05.2008

- Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0007)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 2
- 1.3. Общая площадь части помещения 26,6 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

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

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане I (ком.1)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 26.01.2007
- 1.11. _____
(наименование органа или организации)

свидетельство об аккредитации № МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник ТБТИ



(подпись)

Н.И. Кирочкина
(инициалы, фамилия)
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы



01 10 08 0045330



Чертежник
Фалеева Т.А. *Т.А.* 14.05.2028 г.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещение

Лист №

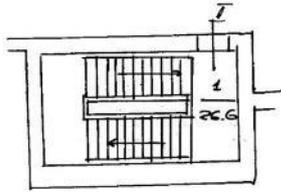


серийный номер
старый номер (ранее
серийный учетный номер)

474/9/03000307-0001/02

План расположения помещения на этаже (графическая часть)

2 й ЭТАЖ



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Масштаб 1 : 200

Начальник ТБТИ



Е.А. Субботина
(подпись)

(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 3 , всего листов 3

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

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

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

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

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

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ

Исполнитель



Н.И. Кирочкина
(инициалы, фамилия)
Чертежник
Фалеева Т.А.
(инициалы, фамилия)

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



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 1 , всего листов 4

- Дата 14.05.2008
- Кадастровый номер _____
- Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0007)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 2
- 1.3. Общая площадь части помещения 924,2 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

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

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане I (ком.2,2а,3-10,10а,11-34)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 26.01.2007
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник ТБТИ



(подпись)

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

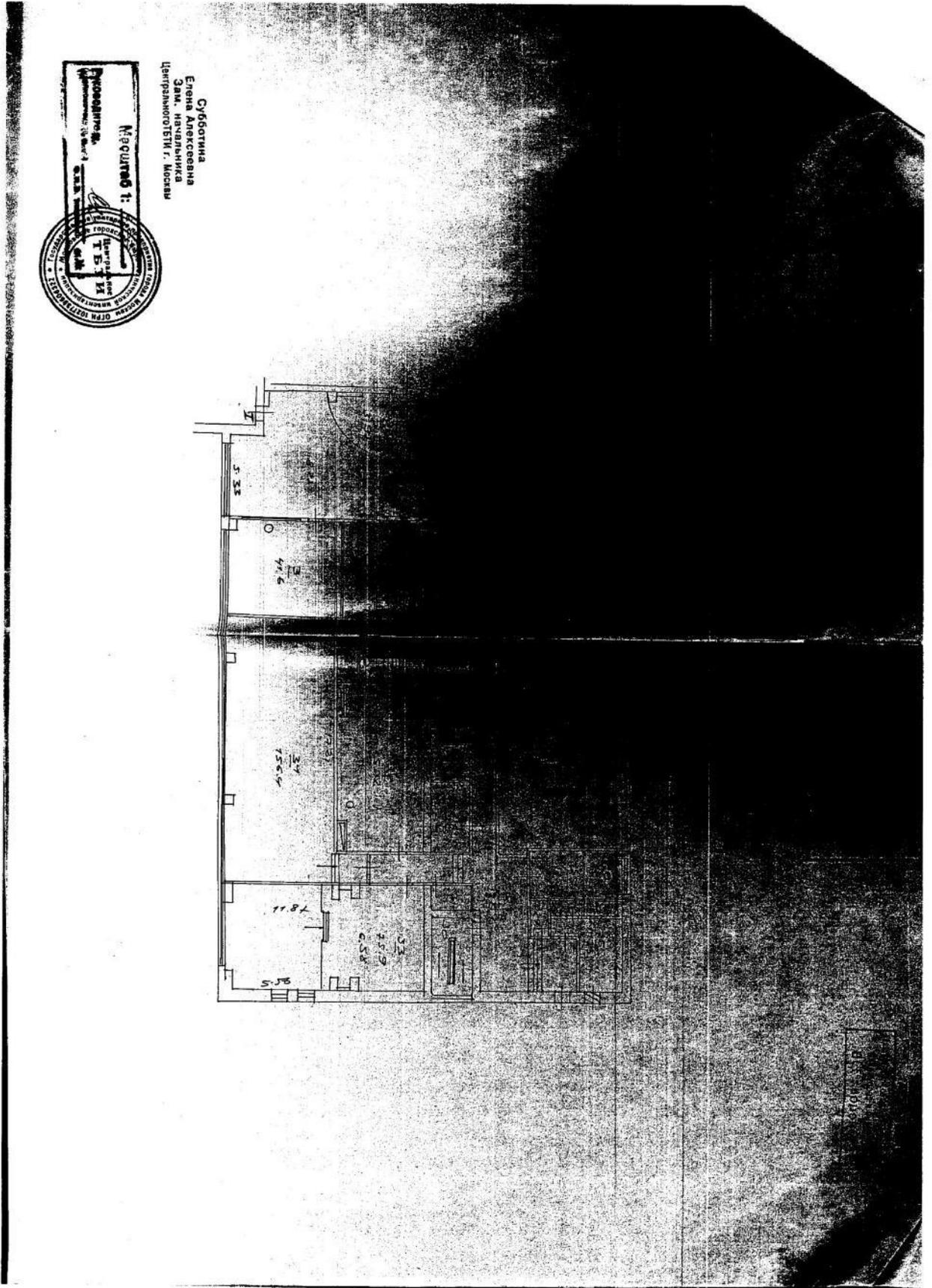


01 10 08 0045332



Чертежник
Фалеева Т.А.

Т.А. 14.05.2008г



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

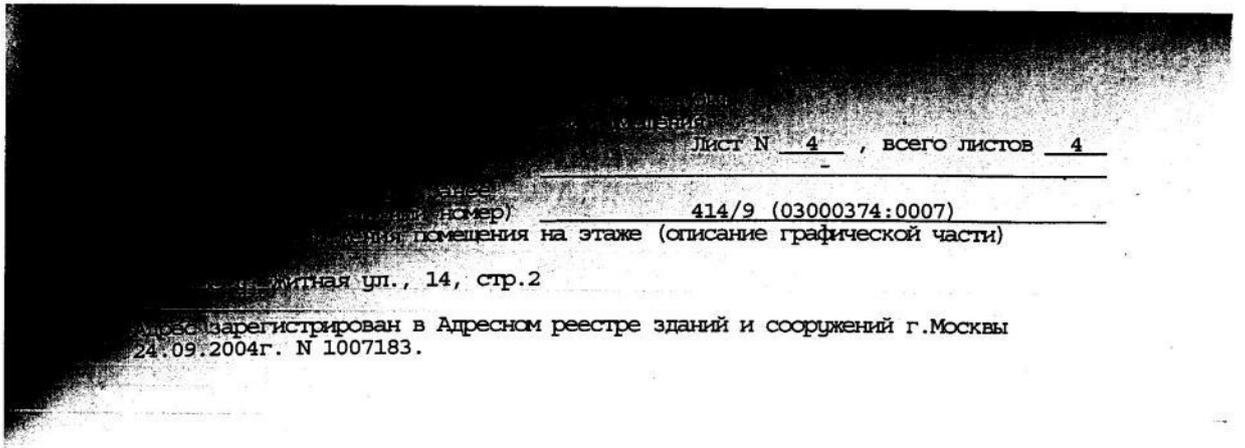
Лист N 3 , всего листов 4

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

Житная ул., 14, стр.2

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

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



Лист N 4 , всего листов 4

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

ул. , 14, стр.2

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

Начальник ТБТИ

Исполнитель



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы


(подпись)

(подпись)

Н.И. Курочкина
(инициалы, фамилия)
Фалеева Т.А.
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 1 , всего листов 3

Дата 14.05.2008

- Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0011)
1. Описание объекта недвижимого имущества
 - 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
 - 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 2
 - 1.3. Общая площадь части помещения 4,9 кв.м.
 - 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Якиманка
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Житная ул.
	наименование	
Номер дома	14	
Номер корпуса	-	
Номер строения	2	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	II (ком.5)	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане II (ком.5)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 26.01.2007
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)
(наименование органа, организации)
свидетельство об аккредитации № М-3-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник БТИ



Н.И.Кирочкина
(инициалы, фамилия)
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы



01 10 08 0045328



Чертежник
Фалеева Т.А. *Т.А. Фалеева* 14.05.2008

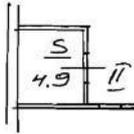
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист № _____

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000577)

План расположения помещения на этаже (графическая часть)

2 ЭТАЖ



**Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы**

Масштаб 1 : 200

Начальник ТБТИ



(подпись) _____
(инициалы, фамилия) _____



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 части помещения

Лист N 3 , всего листов 3

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

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

Часть помещения N II Тип: Культпросветительские
 Последнее обследование 26.01.2007

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

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

Начальник ТБТИ

Исполнитель



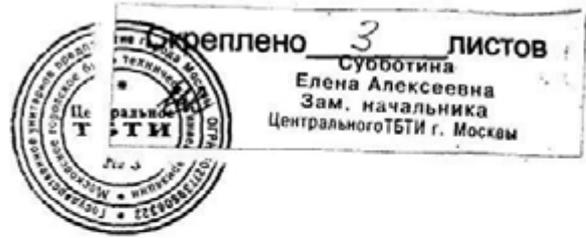
Субботина
 Елена Алексеевна
 Зам. начальника
 Центрального ТБТИ г. Москвы


 (подпись)

Н.И. Кириочкина
 (инициалы, фамилия)


 (подпись)

Фалеева Т.А.
 (инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 1 , всего листов 3

Дата 14.05.2008

- Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0011)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 2
- 1.3. Общая площадь части помещения 37,5 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

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

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане II (ком.2,3,6)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 26.01.2007
- 1.11. _____
ГП МосгорБТИ (Центральное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации №МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник ТБТИ _____



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



01 10 08 0045331



Чертежник
Фалеева Т.А. *Т.А.* 14.05.2021 г.

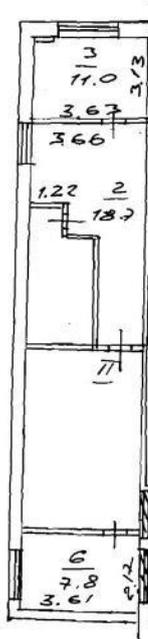
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист №

Лист №

Новый номер
 Старый номер (ранее
 кадастровый учетный номер) 414/19 (03600324-0014)
 План расположения помещения на этаже (графическая часть)

2 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 200

Начальник ТБТИ



(Handwritten signature)
 (подпись)

Субботина
 Елена Александровна
 Зам. начальника
 Центрального ТБТИ г. Москвы

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 3 , всего листов 3

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

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

Часть помещения N II Тип: Культпросветительские
Последнее обследование 26.01.2007

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

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

Начальник ТБТИ

Исполнитель



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Н.И. Курочкина
(инициалы, фамилия)
Чертежник
Фалеева Т.А.
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 1 , всего листов 3

Дата 14.05.2008

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0011)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 2
- 1.3. Общая площадь части помещения 27,9 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): _____

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

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане II (ком.1,4)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 26.01.2007
- 1.11. ГУП МосгорЗПИ (Центральное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № ДА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник ТБТИ _____



(подпись)
Н.И. Кирочкина
(подпись, фамилия)
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы



01 10 08 0045329



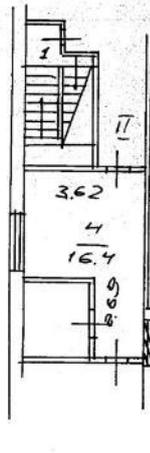
Чертежник
Фалеева Т.А. *Т.А.* 19.05.2008г

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 407/501/003

План расположения помещения на этаже (Графическая часть)

2 ЭТАЖ



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Масштаб 1 : 200
Начальник ТБТИ

Е.А.
(подпись)

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 3 , всего листов 3

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

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

Часть помещения N II Тип: Культпросветительские
Последнее обследование 26.01.2007

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

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

Начальник ТБТИ

Исполнитель



(Handwritten signature)
(подпись)

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Н.И. Курочкина
(инициалы, фамилия)
Чертежник
Фалеева Т.А.
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 1 , всего листов 3

Дата 14.05.2008

- Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0012)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 3
- 1.3. Общая площадь части помещения 26,6 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

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

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане I (ком.1)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 26.01.2007
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)
(наименование, региона или организации)
свидетельство об аккредитации № МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник БТИ



(подпись)

Н.И. Кирочкина
(инициалы, фамилия)
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы



01 10 08 0045327



Чертежник
Фалеева Т.А.

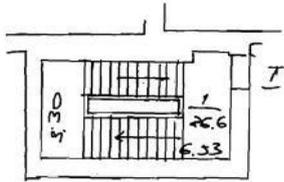
14.05.2008

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист № 5 всего листов

Инвентарный номер
Инвентарный номер (ранее)
Инвентарный учетный номер 414/9/03 000324-05/21
План расположения помещения на этаже (графическая часть)

3 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 200
Начальник ТБТИ



(Handwritten signature)
(подпись)

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 3 , всего листов 3

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

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

Часть помещения N I Тип: Культпросветительские
Последнее обследование 26.01.2007

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

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

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ

Исполнитель



(Handwritten signature)
(подпись)

(Handwritten signature)
(подпись)

Н.И. Курочкина
(инициалы, фамилия)
Чертежник
Фалеева Т.А.
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 3

- Дата 14.05.2008
- Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____
1. Описание объекта недвижимого имущества _____
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение надстроенный этаж
- 1.3. Общая площадь помещения 223,6 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): _____

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

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане I
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 26.01.2007
- 1.11. ГП Мосгосзем (Центральное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник ТБТИ



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



01 10 08 0045316

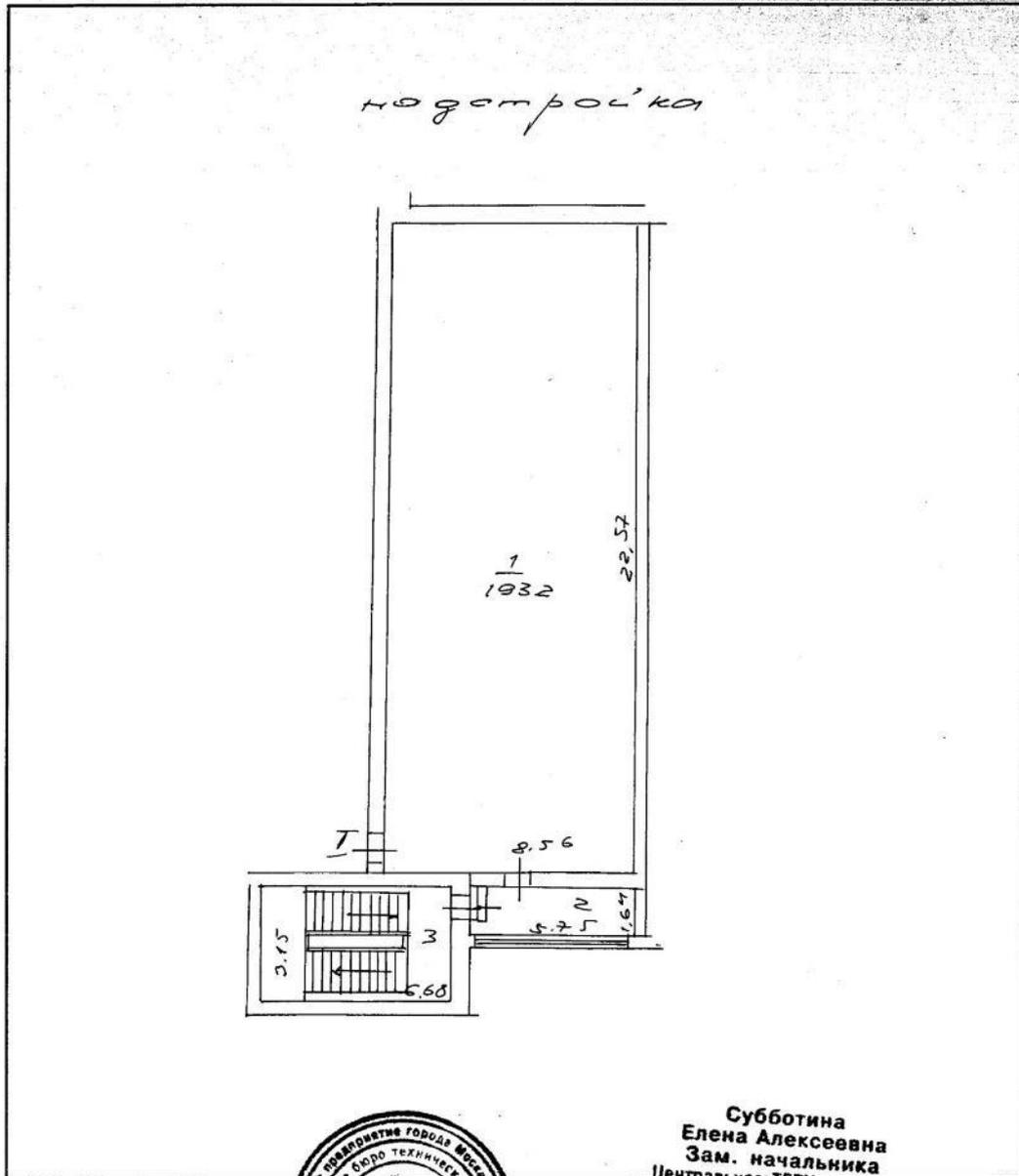
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) _____

414/9 (03000374, 0073)

Лист № _____
Канюкова Т.В.

План расположения помещения на этаже (графическая часть)



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Масштаб 1 : 200

Начальник ТБТИ



(Handwritten signature)
(подпись)

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 3 , всего листов 3

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

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

Помещение N I Тип: Культпросветительские
Последнее обследование 26.01.2007

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

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

Начальник ТБТИ

Исполнитель



(подпись)

(подпись)

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Н.И. Кирочкина
(инициалы, фамилия)
Чертежник

Фалева Т.А.
(инициалы, фамилия)



Чертежник
Фалеева Т.А.  14.05.2021



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 1 , всего листов 3

Дата 14.05.2008

- Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0001)
1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение подвал
1.3. Общая площадь части помещения 56,4 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение): _____

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

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____
1.8. Номер помещения на поэтажном плане I (ком.11)
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
1.10. Примечание: дата обследования - 26.03.2008
1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об адресности № ДА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник БТИ



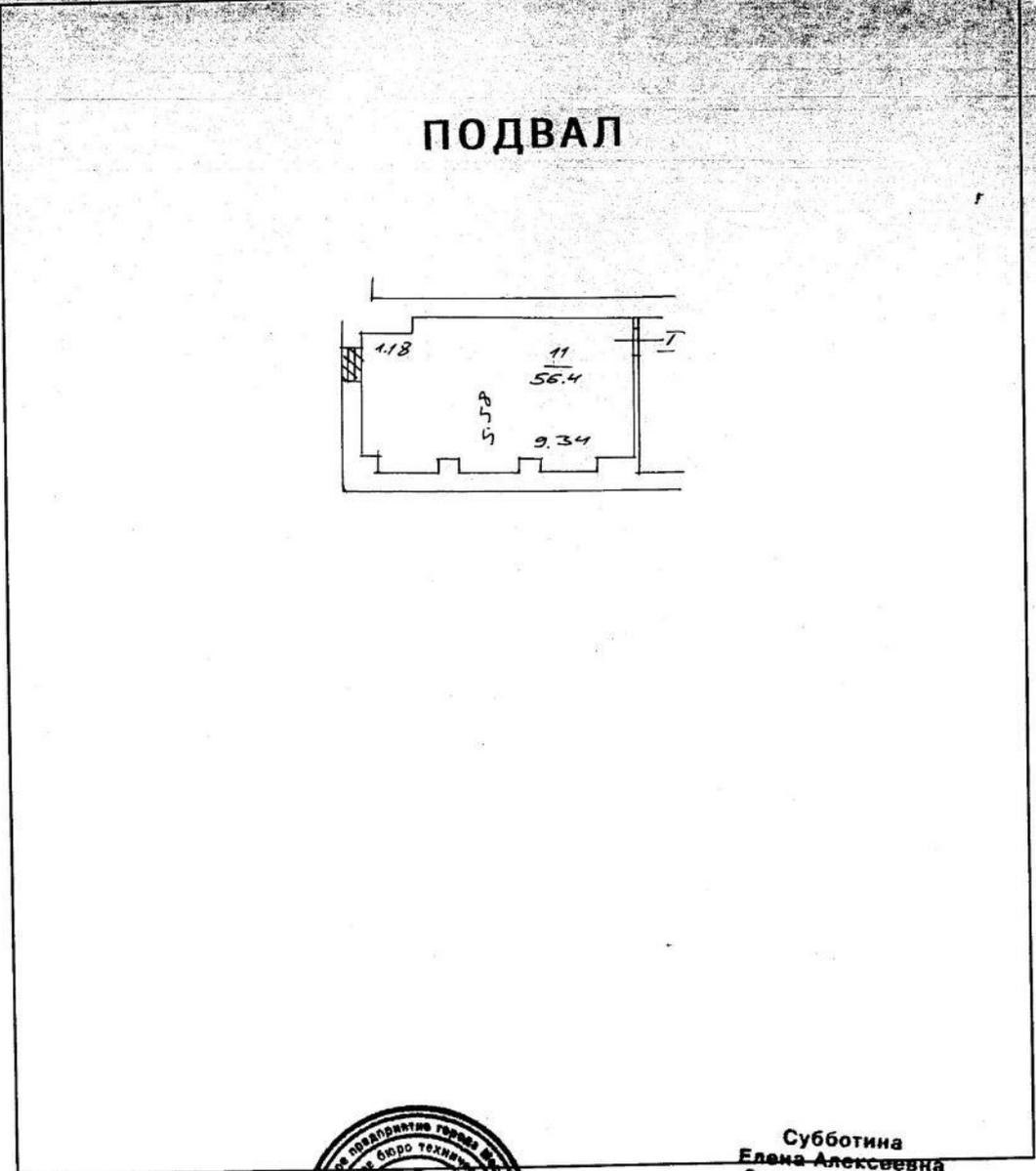
Н.И. Курочкина
(подпись) (инициалы, фамилия)
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы



01 10 08 0045324

Чертежник
Фалеева Г.А. *Г.А. 14.05.2008*

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Лист № 2
Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 414/5/0302032/0001
План расположения помещения на этаже (графическая часть)



Масштаб 1 : 200
Начальник ТБТИ



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москва
(Handwritten signature)
(подпись) _____ (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 3 , всего листов 3

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

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

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

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

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

Начальник ТБТИ

Исполнитель



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

(подпись)

Н.И. Курочкина
(инициалы, фамилия)

(подпись)

Чертежник
Фалеева Т.А.
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 1 , всего листов 3

Дата 14.05.2008

- Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0001)
1. Описание объекта недвижимого имущества
 - 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
 - 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение подвал
 - 1.3. Общая площадь части помещения 110,1 кв.м.
 - 1.4. Адрес (местоположение):

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

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане I (ком.1-4)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 26.03.2008
- 1.11. _____
(наименование органа или организации)

свидетельство об аккредитации № МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник ТБТИ _____



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

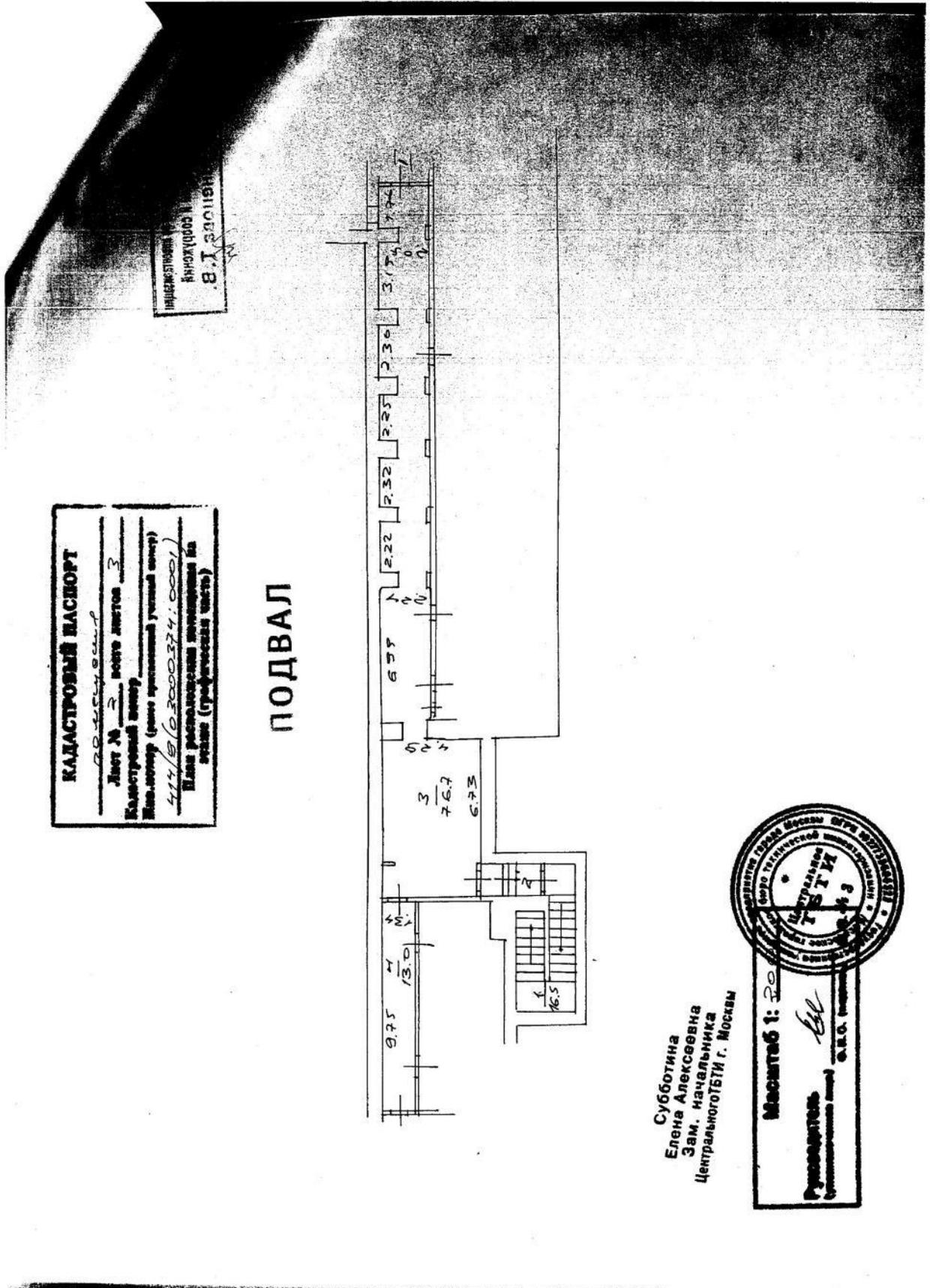
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

01 10 08 0045325



Чертежник
Фалеева Т.А.

Т.А. Фалеева 14.05.2021



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 3 , всего листов 3

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

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

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

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

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

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ

Исполнитель



(Handwritten signature)

(подпись)

Н. И. Курочкина
(инициалы, фамилия)
Чертежник

(Handwritten signature)

(подпись)

Фалеева Т.А.
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 1 , всего листов 3

Дата 14.05.2008

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

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

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

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане I (ком.5-10,12-30,30а,31,32)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 26.03.2008
- 1.11. ГУП Мосгосзем (Центральное ТБТИ)
(наименование государственной организации)
свидетельство об аккредитации № 15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник ТБТИ



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

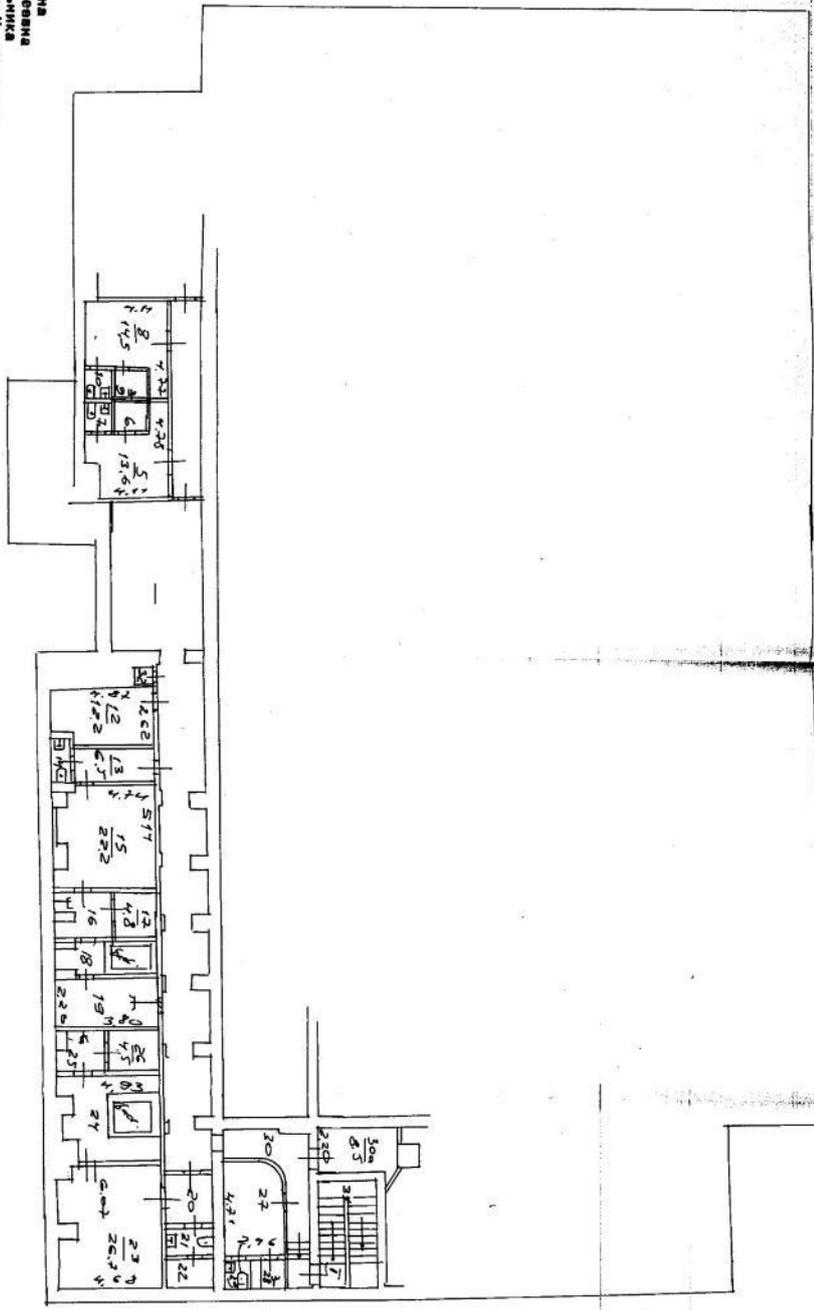


01 10 08 0045333

Чертежник
Фалеева Т.А. *Т.А.* 14.05.2021г



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москва



ПОДВАЛ



Клиент: ЗАО
"РВМ Капитал"
Адрес: г. Москва, ул. ...

Сделка № ...
Дата: ...

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 3 , всего листов 3
Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0001)
План расположения помещения на этаже (описание графической части)

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

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

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

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

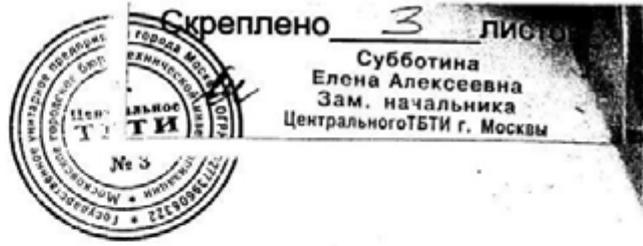
Начальник ТБТИ

Исполнитель



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Н. И. Курочкина
(инициалы, фамилия)
Чертежник
Фалеева Т.А.
(инициалы, фамилия)



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

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

нежилое

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



01 10 07 0062211

Описание объекта права: помещения

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

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

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ

Курочкина Н.И.

3.12.2007

Исполнитель

Вихарева Л.И.

3.12.2007



Руководитель группы
инвентаризации
зданий и сооружений
Канаева Т.И.

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Город Москва, 27 февраля две тысячи четырнадцатого года.

Закрытое акционерное общество «УОРЛД КЛАСС КЛАБЗ», зарегистрированное по законодательству Российской Федерации, ОГРН 1027739383682, имеющее местонахождение по адресу: 119430, г. Москва, ул. Наметкина, д. 6, корп. 1, в лице Генерального директора Слуйкер Ольги Сергеевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны,

и
Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1», зарегистрированное по законодательству Российской Федерации, ОГРН 1057749282810, ИНН 7722563196, КПП 770901001, имеющим место нахождения по адресу: Российская Федерация, 105062, г. Москва, улица Земляной Вал, дом 9, в лице Блинова Феликса Львовича, действующего на основании Доверенности от 16.07.2013 года, зарегистрированной в реестре за №1-2174 и Правил доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1», зарегистрированных ФСФР России 5 апреля 2012 года за № 2334, с учетом изменений и дополнений зарегистрированных ФСФР России в установленном законом порядке, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**» с другой стороны,

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

1. Определения

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

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

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

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

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

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

2. Исходные положения

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

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

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

2.3. Продавец гарантирует, что на дату государственной регистрации перехода права собственности с Продавца на Покупателя Нежилые помещения не будут являться предметом спора, залога, или иного обременения, а также будут отсутствовать ограничения (обременения) прав Продавца на Здание, за исключением долгосрочного договора аренды Нежилых помещений, сроком на 10 лет, с **Обществом с ограниченной ответственностью «Спорт Форум»**, зарегистрированным по законодательству Российской Федерации, имеющим место нахождения по адресу: 117420, г. Москва, ул. Наметкина, д.6, корп.1, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 02 февраля 2006 года за Основным Государственным Регистрационным Номером ОГРН 1067746218176, ИНН 7728571563, КПП 772801001.

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

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

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

3. Предмет и цена Договора

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

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

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

Цена настоящего Договора изменению не подлежит.

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

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

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

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

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

Условием исполнения аккредитива является представление Продавцом банку-эмитенту:

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

- подлинник настоящего Договора;

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

- Подлинник, зарегистрированного в регистрационном органе, долгосрочного договора аренды Нежилых помещений, сроком на 10 лет, с **Обществом с ограниченной ответственностью «Спорт Форум»**, зарегистрированным по законодательству Российской Федерации, имеющим место нахождения по адресу: 117420, г. Москва, ул. Наметкина, д.6, корп.1, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 02 февраля 2006 года за Основным Государственным Регистрационным Номером ОГРН 1067746218176, ИНН 7728571563, КПП 772801001;

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

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

3.2.3. Срок действия аккредитива – до 15.05.2014 года.

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

- по истечении срока действия аккредитива;

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

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

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

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

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

- срок действия аккредитива истек без исполнения;
- регистрационный орган осуществил государственную регистрацию перехода права собственности на Нежилые помещения с Продавца на Покупателя по настоящему Договору;
- Подлинник, зарегистрированного в регистрационном органе, долгосрочного договора аренды Нежилых помещений, сроком на 10 лет, с **Обществом с ограниченной ответственностью «Спорт Форум»**, зарегистрированным по законодательству Российской Федерации, имеющим место нахождения по адресу: 117420, г. Москва, ул. Наметкина, д.6, корп.1, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 02 февраля 2006 года за Основным Государственным Регистрационным Номером ОГРН 1067746218176, ИНН 7728571563, КПП 772801001 предоставлен Покупателю;
- Подлинник Акта приема – передачи Нежилых помещений, к указанному зарегистрированному, в регистрационном органе, долгосрочному договору аренды Нежилых помещений с **Обществом с ограниченной ответственностью «Спорт Форум»** предоставлен Покупателю;
- оригинал выписки из ЕГРП, подтверждающей отсутствие обременения Нежилых помещений ипотекой, поименованной в п.2.2. настоящего Договора, передан Покупателю;
- оригинал согласия специализированного депозитария Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1» под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания «РВМ Капитал» - ООО «ЦДФ» на раскрытие аккредитива.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Особые условия

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

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

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

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

помещений, сроком на 10 лет, с **Обществом с ограниченной ответственностью «Спорт Форум»**, зарегистрированным по законодательству Российской Федерации, имеющим место нахождения по адресу: 117420, г. Москва, ул. Наметкина, д.6, корп.1, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 02 февраля 2006 года за Основным Государственным Регистрационным Номером ОГРН 1067746218176, ИНН 7728571563, КПП 772801001, и обязуется в случае предъявления требований, претензий и исков со стороны третьих лиц самостоятельно, без привлечения Покупателя и без увеличения стоимости Нежилые помещения, которая указана в настоящем Договоре, разрешать их.

4.5. Продавец принимает на себя обязательства, в течение 3 (Трех) месяцев с даты заключения настоящего Договора переоформить на Арендатора Нежилых помещений (**Общество с ограниченной ответственностью «Спорт Форум»**, зарегистрированным по законодательству Российской Федерации, имеющим место нахождения по адресу: 117420, г. Москва, ул. Наметкина, д.6, корп.1, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 02 февраля 2006 года за Основным Государственным Регистрационным Номером ОГРН 1067746218176, ИНН 7728571563, КПП 772801001) все необходимые и достаточные договоры/документы, необходимые для надлежащего содержания и эксплуатации Нежилых помещений (включая оплату коммунальных услуг, оплату арендной платы за пользование Земельным участком/Зданием).

4.6. Продавец настоящим принимает на себя следующие обязательства:

- Выполнить все необходимые и достаточные действия, до момента перехода права собственности на Нежилые помещения на Покупателя, для погашения всей существующей задолженности по коммунальным услугам и эксплуатационным расходам в отношении Нежилых помещений;
- Выполнить все необходимые и достаточные действия, для перерегистрации долгосрочного договора аренды № 1-994/80 от 30.06.2008г. на нежилые помещения, общей площадью 1444 кв.м. с Продавца на Покупателя в срок не позднее «01» апреля 2014 года;
- Передать Покупателю Исполнительную документацию, в полном объеме, в отношении Нежилых помещений в срок не позднее даты подписания акта приема-передачи Нежилых помещений по настоящему Договору;
- Выполнить все необходимые и достаточные действия, для снятия обременения Нежилых помещений договором ипотеки № 00160012/09011100н1 от 24.09.2012 г. (зарегистрированного 06.12.2012г. за № 77-77-11/160/2012-324) в пользу ОАО «Сбербанк России» на основании кредитного договора об открытии невозобновляемой кредитной линии от 14.08.2012 №00160012/09011100.

5. Ответственность. Расторжение Договора

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

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

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

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

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

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

6. Форс-мажор

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

7. Полнота Договора

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

7.2. Если какое-либо из положений или условий настоящего Договора будет считаться, окажется или будет признано недействительным/ничтожным, то недействительность/ничтожность данного положения не повлияет и не изменит действительности остальных условий и положений настоящего Договора, и Стороны обязуются изменить, дополнить или заменить любое из таких недействительных/ничтожных положений действительными и применимыми положениями, которые обеспечат тот же экономический результат, который предполагался Сторонами, без пересмотра существенных условий и положений настоящего Договора.

8. Изменение Договора

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

9. Срок действия Договора

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

10. Экземпляры Договора. Язык Договора

10.1. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из

Сторон и третий экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

11. Конфиденциальность

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

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

- своим аффилированным лицам и партнерам по совместному предприятию, однако, в каждом случае, только после получения от таких лиц письменных обязательств не распространять полученную информацию – в объеме, согласованном с другой Стороной,
- своим юристам, аудиторам, оценщикам – в любом объеме,
- банку или иному финансовому учреждению – в объеме, необходимом для осуществления платежей по настоящему Договору,
- государственным органам – в объеме, установленном законодательством, либо на основании решения суда или арбитражного суда, имеющего обязательную силу для соответствующей Стороны,
- специализированному депозитарию Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1».

12. Урегулирование споров

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

12.2. При рассмотрении спора будет применяться законодательство РФ.

13. Применимое право

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

14. Уведомления

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

Адрес Продавца:

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

Адрес Покупателя:

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

Вниманию: Блинова Феликса Львовича

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

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

15. Приложения к Договору.

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

16. Адреса и банковские реквизиты Сторон.

Продавец:

Закрытое акционерное общество «УОРЛД КЛАСС КЛАБЗ»

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

ОГРН 1027739383682

ИНН 7706098801 / КПП 772801001

р/с 40702810340020001762

в ОАО "Сбербанк России" (Дополнительный офис №9040/00900 Среднерусский банк СБ РФ г.Москва)

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Покупатель:

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У.
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Столичная
недвижимость № 1»

105062, г. Москва, улица Земляной Вал, д. 9

ОГРН 1057749282810

ИНН 7722563196 / КПП 770901001

р/с 40701810640020000192

в ОАО «Сбербанк России»

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

ПОДПИСИ СТОРОН

<p>Продавец Генеральный директор</p>  <p>О.С. Слуцкер</p> 	<p>Покупатель</p>  <p>Ф.Л. Блинов</p> 
---	--

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

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

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

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

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец

Покупатель

Генеральный директор

М.П.

О.С. Слуцкер

М.П.

Ф.Л. Блинов



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

ФОРМА

Акт приема – передачи Нежилых помещений,

расположенных в Здании по адресу: город Москва, ул. Житная, дом 14, стр. 2.

г.Москва

_____ 2014г.

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

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1», зарегистрированное по законодательству Российской Федерации, ОГРН 1057749282810, ИНН 7722563196, КПП 770901001, имеющим место нахождения по адресу: Российская Федерация, 105062, г. Москва, улица Земляной Вал, дом 9, в лице Блинова Феликса Львовича, действующего на основании Доверенности от 16.07.2013 года, зарегистрированной в реестре за №1-2174 и Правил доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1», зарегистрированных ФСФР России 5 апреля 2012 года за № 2334, с учетом изменений и дополнений зарегистрированных ФСФР России в установленном законом порядке, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»** с другой стороны,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец
Генеральный директор

М.П.

О.С. Слуцкер

Покупатель

Управляющая
компания
"РВМ Капитал"

М.П.

Ф.Л. Блинов

**Приложение 3 к Договору купли-продажи
от «27» февраля 2014 г.****Состояние передаваемых Нежилых помещений в Здании.**

Арендуемые помещения передаются в следующем виде:

Здание - имеет 3 этажа, с надстройкой и подвал. Высота здания 10.7м.

Фундаменты – под стенами – ленточные из сборного железобетона., под колоннами - столбчатые из сборного железобетона.

Стены – Наружные и внутренние стены выполнены из обыкновенного керамического кирпича, на цементно - песчаном растворе. Наружные стены утеплены минватой «Роквол» с последующей облицовкой.

Главный фасад - облицован навесными металлическими панелями, цоколь плиткой гранитной. Боковой и дворовый фасад облицован сэндвич панелями.

Перегородки - выполнены из гипсокартона по металлическому каркасу.

Кровля – не эксплуатируемая, выполнена из рулонных материалов, плоская.

Состояние строительных конструкций, кровли здания

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

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

Система вентиляции и кондиционирования

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

- П9 10690 м3час
- В1 1515 м3час
- В2 220 м3час
- В3 675 м3час
- В4 3250 м3час
- В5 550 м3час
- В6 3500 м3час
- В7 1030 м3час
- В8 нет данных
- В9 1110 м3час
- В10 50 м3час
- В11 4405 м3час
- В12 7445 м3час
- В13 5410 м3час
- В14 10950 м3час
- VRV система Mitsubishi Electric мощность холодоснабжения 108 кВт
- Чилер «MTL» воздушный, холодопроизводительностью 372 кВт, эл. мощность 179 кВт.
- Параметры воздуха (температура, скорость, влажность и давление) соответствует нормам микроклимата в обслуживаемой зоне.
- Незаконных перекрытий каналов естественной вентиляции нет.
- Показатели по расходу воздуха в воздуховодах соответствуют проектным данным.
- Отсутствуют фильтра грубой очистки на приточных установках
- Отсутствуют датчики заморозки по "воздуху" приточных установок
- Отсутствует система автоматической подкачки системы отопления приточных установок
- Изоляция и маркировка трубопроводов, воздуховодов не соответствует нормативным требованиям
- Отсутствует система диспетчеризации системой общеобменной вентиляции и кондиционирования
- На холодильной установке (чиллере) не работает вторая ступень (второй компрессор)
- Отсутствует "зимний холод" (недочет проектирования)
- Все приточные установки работают только на "тепло-холод", без поддержания требуемой влажности.
- Отсутствуют резервные вентиляторы (электродвигатели) на вентиляционных установках
- Вышли из строя два местных вытяжных вентилятора (канальные)
- Требуют проверки и наладки расширительные баки
- Узлы обвязки приточных установок выполнены с нарушениями (не хватает манометров, термометров, запорной арматуры.)
- Узлы обвязки приточных установок не соответствуют современным требованиям (работы проводятся)
- Часть приточного воздуховода на приток в бассейн выполнена с излишним сужением сечения диффузоров, имеет большое гидравлическое сопротивление, требует доработки (в части «обдув купола»)

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

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

Система отопления

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

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

Система водоснабжения и канализации.

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

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

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

Электроустановка

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

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

Система связи, сигнализации и телевидения

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

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

Система пожарной сигнализации

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец
Генеральный директор

Покупатель

_____ **О.С. Слуцкер**
М.П.

_____ **Ф.Л. Блинов**
М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Приложение 4
к Договору купли-продажи
от «27» февраля 2014 г.
всего листов 3

Документы БТИ. Выт. N 1

Дата 14.05.2008

- Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0001)
1. Описание объекта недвижимого имущества
 - 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
 - 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение подвал
 - 1.3. Общая площадь части помещения 216,8 кв.м.
 - 1.4. Адрес (местоположение): _____

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

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане I (ком.5-10,12-30,30а,31,32)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 26.03.2008
- 1.11. ГУП МосгосНИИ (Центральное ТБТИ)
(наименование государственной организации)
свидетельство об аккредитации № 15-06/1 от 14 июля 2005 г.

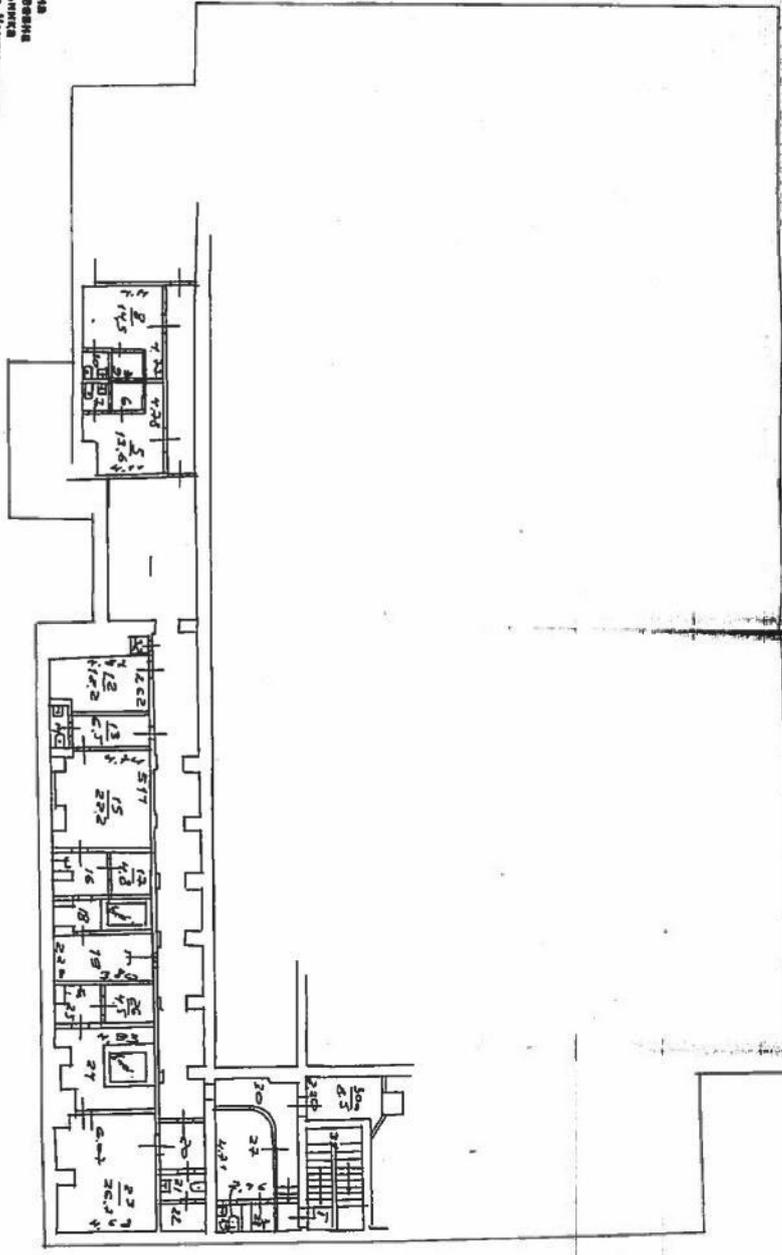
Начальник ТБТИ _____



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



01 10 08 0045333



ПОДВАЛ

Казанов Д. В.
Собственник и представитель
Центра недвижимости г. Москвы

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 3 , всего листов 3

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

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

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

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

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

Начальник ЦБТИ

Исполнитель



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ЦБТИ г. Москвы

Н.И. Кирочкина
(инициалы, фамилия)
Тертежник
Фалеева Т.А.
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 1 , всего листов 4

Дата 14.05.2008

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

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь части помещения 571,1 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

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

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане I (ком.3-6,8-39,39а,40,41)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 31.05.2007
- 1.11. ГУП МосгосНИИ (Центральное ТБТИ)
(наименование учреждения или организации)
свидетельство об аккредитации № 15-06/1 от 14 июля 2005 г.

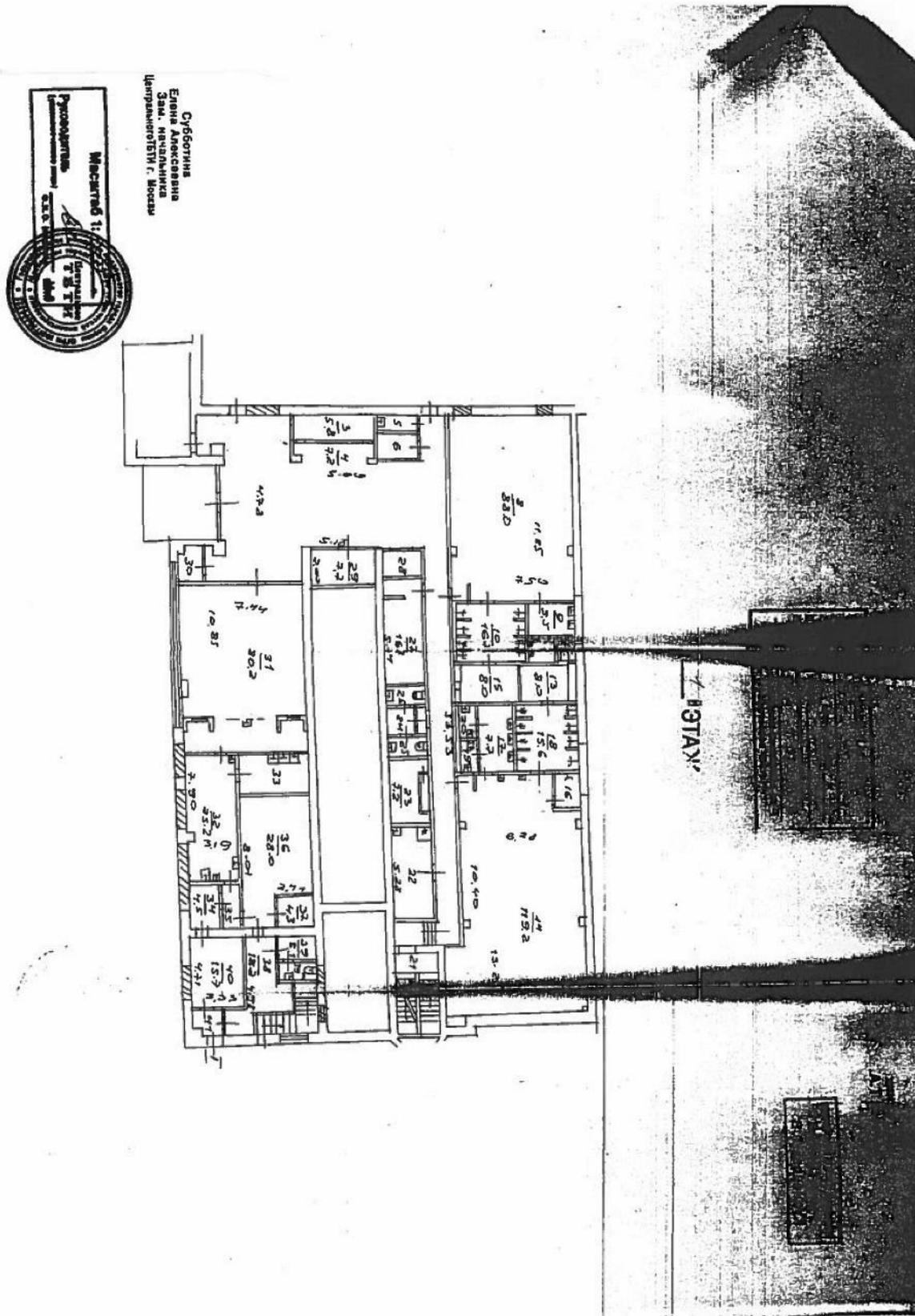
Начальник ТБТИ



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



01 10 08 0045323



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 3 , всего листов 4

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

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

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

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
	основ.	вспом.							
1	3	пом.подсобное	5,8		5,8				300
	4	приемная	7,2	7,2					
	5	пом.подсобное	2,5		2,5				
	6	касса	3,4	3,4					
	8	раздевалка	88,0		88,0				
	9	санузел	5,5		5,5				
	10	душевая	16,7		16,7				
	11	санузел	3,3		3,3				
	12	санузел	2,0		2,0				
	13	сауна	8,0		8,0				
	14	раздевалка	119,2		119,2				
	15	сауна	8,0		8,0				
	16	душевая	1,4		1,4				
	17	умывальная	7,7		7,7				
	18	душевая	15,6		15,6				
	19	санузел	1,8		1,8				
	20	санузел	1,8		1,8				
	21	клетка лестнич	17,5		17,5				
	22	массажная	12,9	12,9					
	23	кладовая	7,2		7,2				
	24	умывальная	2,9		2,9				
	25	санузел	3,0		3,0				
	26	санузел	2,9		2,9				
	27	гардеробная	16,7		16,7				
	28	тамбур	3,9		3,9				
	29	прочее	7,7	7,7					
	30	кабинет	3,0	3,0					
	31	ресторан	80,2	80,2					
	32	кухня	25,2	25,2					
	33	мочная	9,7		9,7				
	34	кладовая	4,5		4,5				
	35	коридор	2,8		2,8				
	36	комн.приема пиц	28,0	28,0					
	37	пом.подсобное	4,3		4,3				
	38	холл	18,2		18,2				
	39	раздевалка	3,1		3,1				
	39a	санузел	2,0		2,0				
	40	кладовая	15,7		15,7				
	41	тамбур	1,8		1,8				
Итого по части помещения			571,1	167,6	403,5				
---Нежилые помещения всего			571,1	167,6	403,5				
в т.ч. Обществ.питания			143,1	133,4	9,7				
Культпросветит.			428,0	34,2	393,8				

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 части помещения

Лист N 4 , всего листов 4

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

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

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

Субботина
 Елена Алексеевна
 Зам. начальника
 Центрального ТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ

Исполнитель



Н.И. Кирилкина
 (инициалы, фамилия)
 Чертежник
Фалева Т.А.
 (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ЧАСТИ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист N 1 , всего листов 3

Дата 14.05.2008

- Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0004)
1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
1.3. Общая площадь части помещения 23,6 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение): _____

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

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____
1.8. Номер помещения на поэтажном плане II (ком.2,3)
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
1.10. Примечание: дата обследования - 26.01.2007
1.11. _____

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

Начальник БТИМ _____

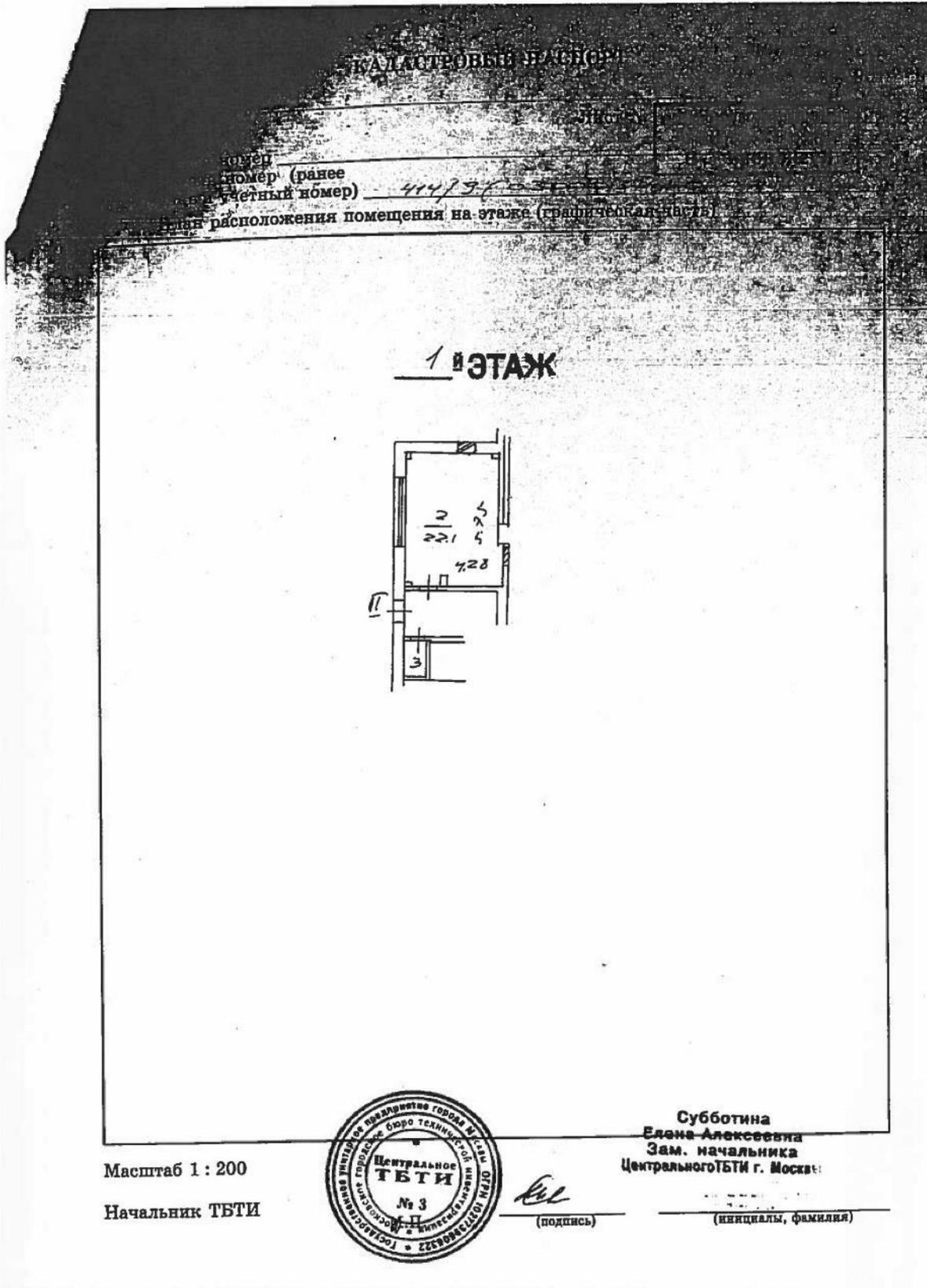


(подпись)

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



01 10 08 0045322



Масштаб 1 : 200

Начальник ТБТИ



(Handwritten signature)
 (подпись)

Субботина
 Елена-Алексеевна
 Зам. начальника
 Центрального ТБТИ г. Москва:

 (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 3 , всего листов 3

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

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

Часть помещения N II Тип: Культпросветительские
Последнее обследование 26.01.2007

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

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

Начальник ТБТИ

Исполнитель



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Н.И. Курочкина
(инициалы, фамилия)
Чертежник
Фалеева Т.А.
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 3

- Дата 14.05.2008
- Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____
1. Описание объекта недвижимого имущества 414/9 (03000374:0015)
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь помещения 7,9 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): _____

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

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане IV
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 31.05.2007
- 1.11. ГУП Мосгорзем (Центральное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство от 01.07.2005 № МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник ТБТИ



Е.И. Кирочкина
(подпись) Е.И. Кирочкина
Субъекты, фамилия)
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы



01 10 08 0045321

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 414/15

План расположения помещения на этаже

1 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 200
Начальник ТБТИ



Ев
(подпись)

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 3 , всего листов 3

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

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

Помещение N IV Тип: Прочие
Последнее обследование 31.05.2007

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

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

Начальник ТБТИ

Исполнитель



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Н.И. Кириочкина
(инициалы, фамилия)
Фалеева Т.А.
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 1 , всего листов 4

- Дата 14.05.2008
- Кадастровый номер _____
- Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0007)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 2
- 1.3. Общая площадь части помещения 924,2 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

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

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане I (ком.2, 2а, 3-10, 10а, 11-34)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 26.01.2007
- 1.11. ГУП Мосгосзем (Центральное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

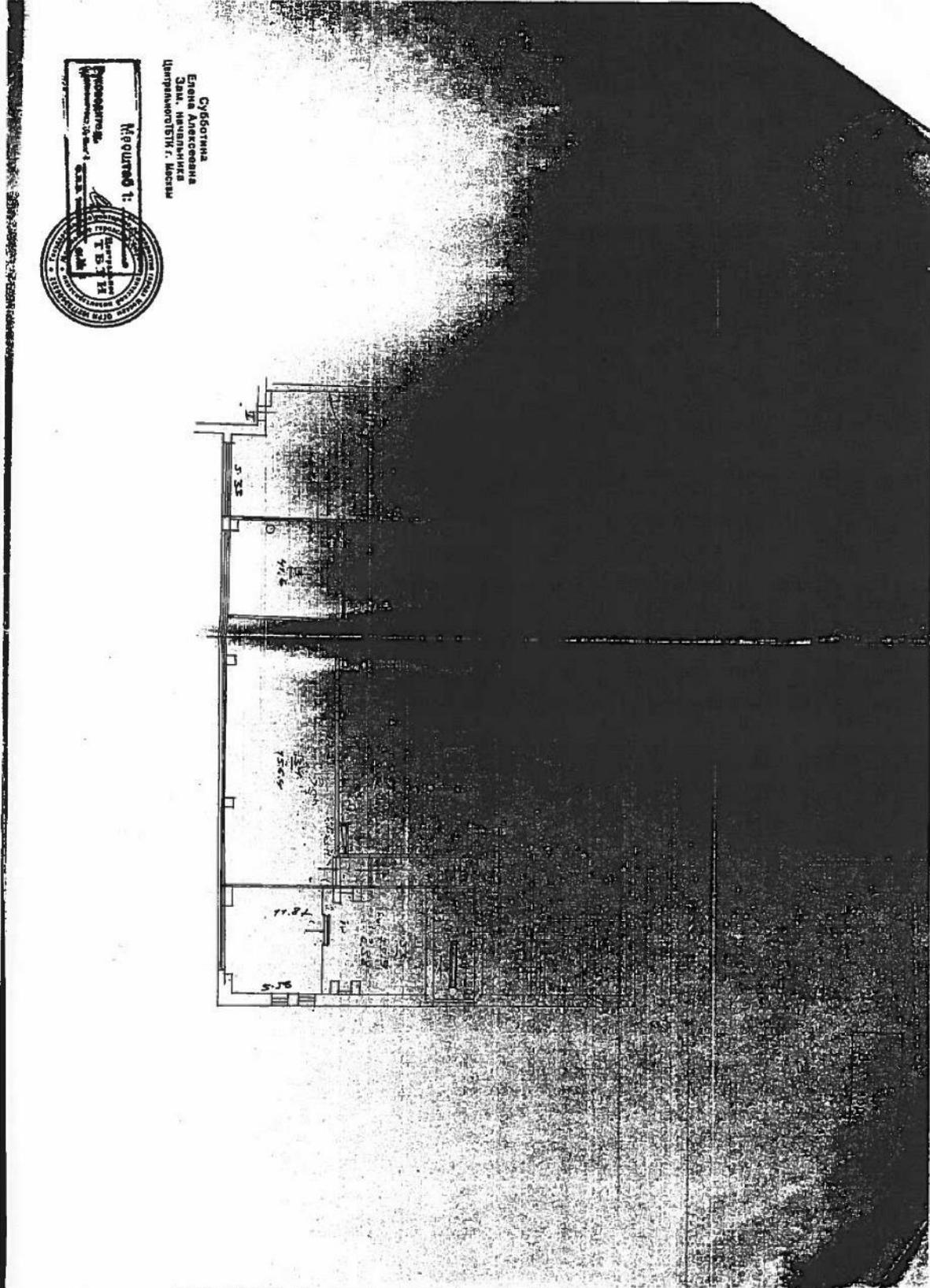
Начальник ТБТИ



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



01 10 08 0045332



РЕЕСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 3 , всего листов 4

№ (ранее
инвентарный номер)

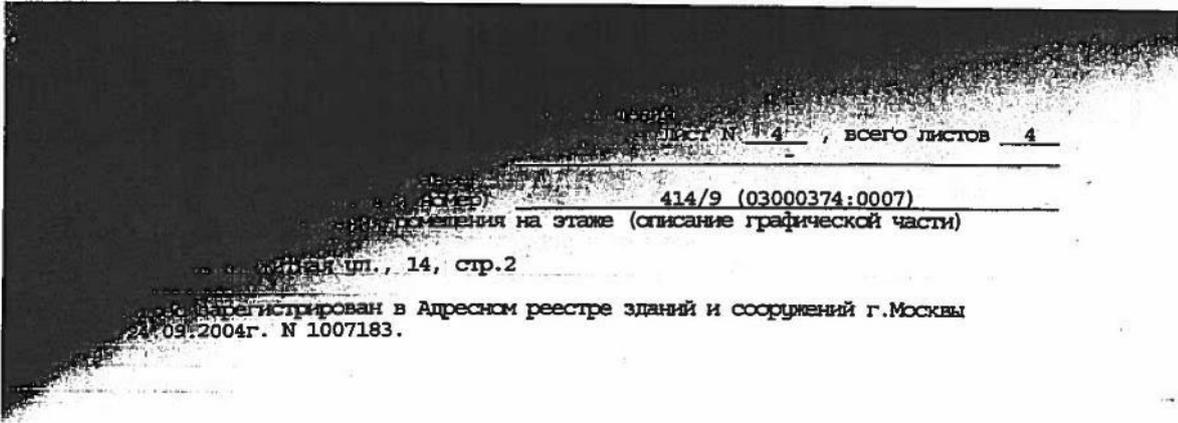
414/9 (03000374:0007)

№ части помещения на этаже (описание графической части)

ул. Мухоморова, 14, стр.2

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

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



Лист № 4 , всего листов 4

№мер) 414/9 (03000374:0007)
помещения на этаже (описание графической части)

ул., 14, стр.2

зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
09.2004г. N 1007183.

Начальник ТБТИ

Исполнитель



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы


(подпись)

Н.И. Курочкина
(инициалы, фамилия)


(подпись)

Фалеева Т.А.
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 1 , всего листов 3

- Дата 14.05.2008
- Кадастровый номер _____
- Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0011)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 2
- 1.3. Общая площадь части помещения 37,5 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

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

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане II (ком.2,3,6)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 26.01.2007
- 1.11. ГУП Мосгосзем (Центральное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № 5-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник ТБТИ

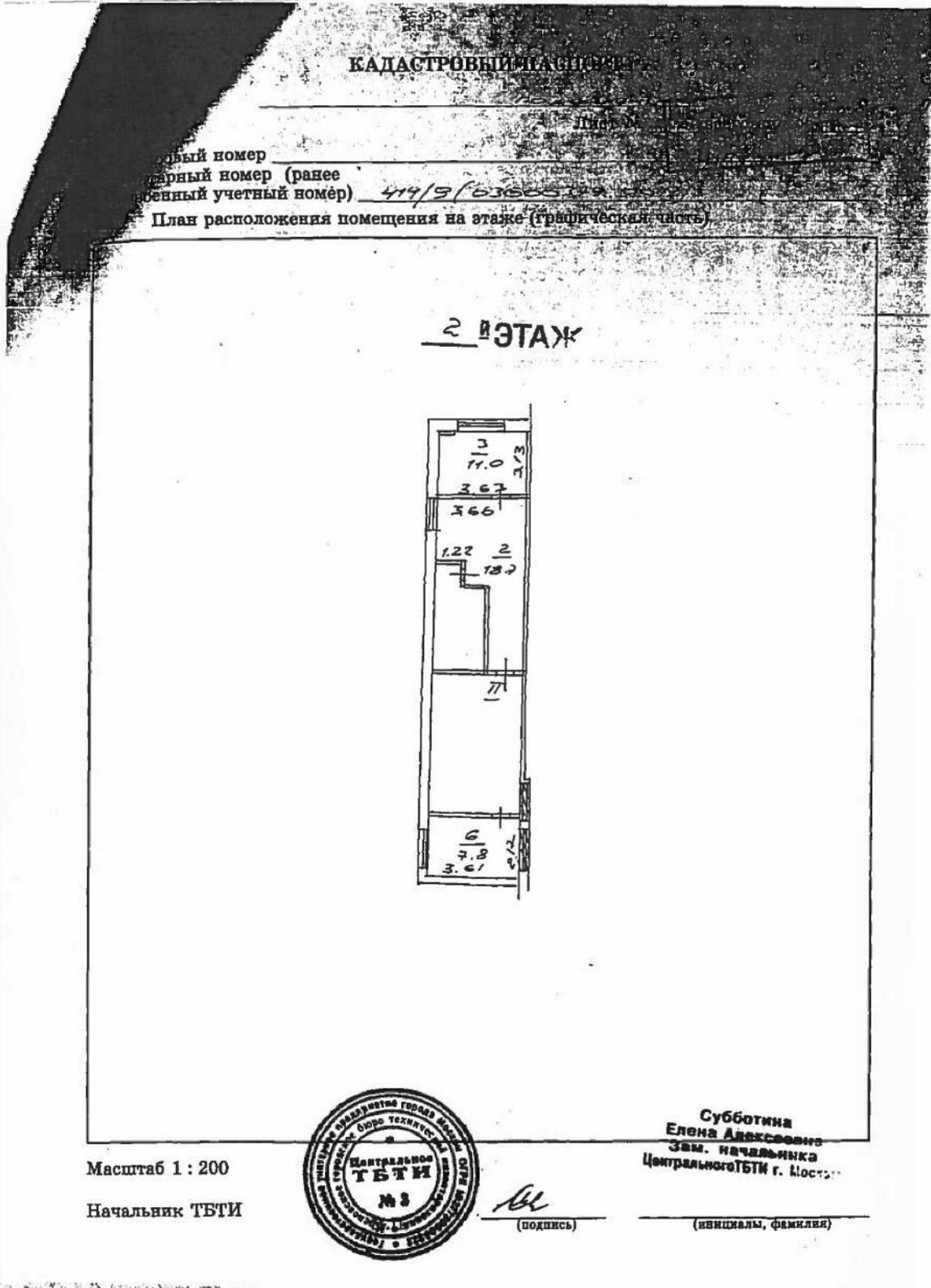


(подпись)

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



01 10 08 0045331



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 3 , всего листов 3

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

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

Часть помещения N II Тип: Культпросветительские
Последнее обследование 26.01.2007

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

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

Начальник ТБТИ

Исполнитель



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Н. И. Кирочкина
(инициалы, фамилия)
Чертежник
Фалеева Т.А.
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 3

- Дата 14.05.2008
- Кадастровый номер _____
- Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 414/9 (03000374:0006)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение антресоли 1
- 1.3. Общая площадь помещения 104,5 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): _____

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

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане I
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 26.01.2007

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

Начальник БТИ

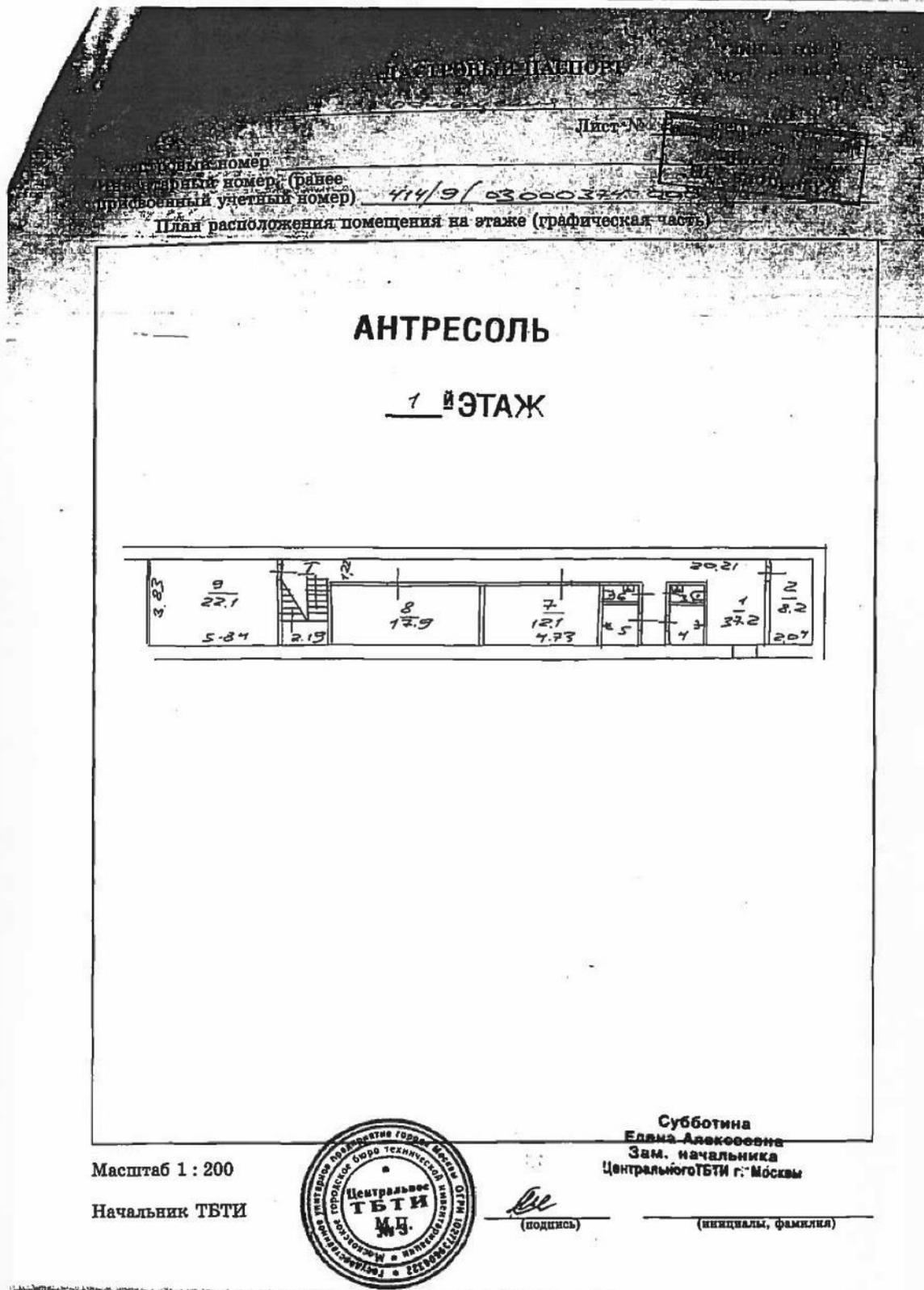


(подпись)

Н.И. Кироскина
(инициалы фамилия)
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы



01 10 08 0045326



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 3 , всего листов 3

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

По адресу: Житная ул., 14, стр.2

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

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец
Генеральный директор

Покупатель

О.С. Слуцкер

Ф.Л. Блинов

М.П.

М.П.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы

Начальник БТИМ

Исполнитель

Н.И. Кирсанова
(инициалы, фамилия)

Фалеева Т.А.

(инициалы, фамилия)

тыс.руб.	Житная		Севостопольский		Пятницкое	
	Факт 2017	Факт 2018	Факт 2017	Факт 2018	Факт 2017	Факт 2018
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	-3 264	-3 432	-4 382	-4 624	-4 460	-6 642
Эксплуатационные расходы (facility management)	0		0		0	
Фиксированная часть						
Расходы на инженерное и техническое обслуживание						
Расходы на коммунальные услуги						
Прямые затраты	-3 264	-3 432	-4 382	-4 624	-4 460	-6 642
Налог на имущество	-3 179	-3 356	-4 277	-4 518	-4 340	-6 509
Земельный налог / аренда земли	0		0		0	
Страхование	-85	-74	-106	-106	-120	-133
Прочие расходы	0		0		0	
ЗАТРАТЫ КАПИТАЛЬНОГО ХАРАКТЕРА (МОДЕРНИЗАЦИЯ)		-1 567	-1 001	-1 906		-1 991
ИТОГО РАСХОДЫ	-3 264	-4 999	-5 383	-6 530	-4 460	-8 633



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: "15" августа 2014 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи с Закрытым акционерным обществом
"УОРЛД КЛАСС КЛАБЗ" от 23.07.2014

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

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого
инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением
Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", данные о
которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных
паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных
паев

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 9053/10000

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31"
июля 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-11/009/2014-562

Регистратор

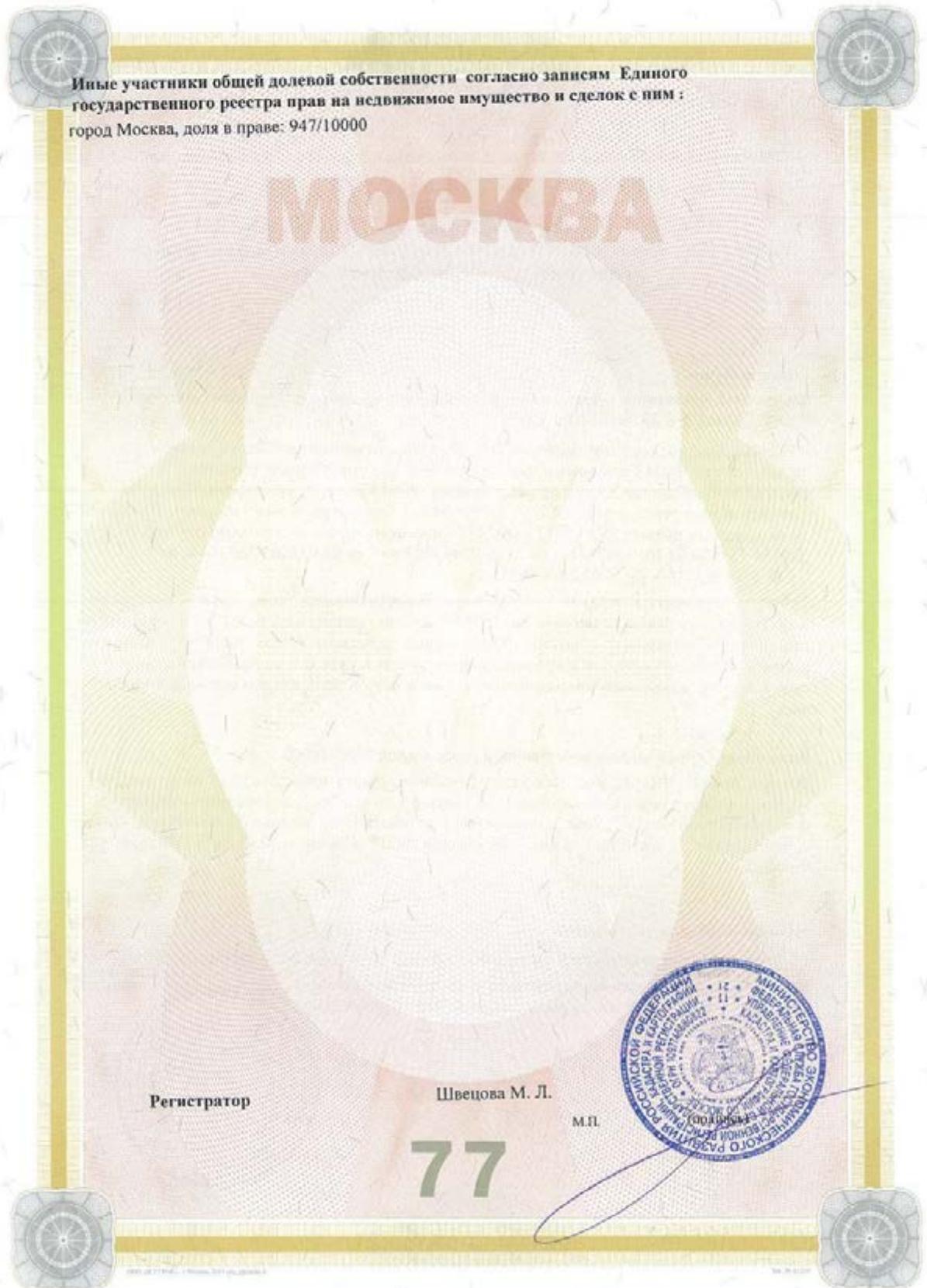
Швецова М. Л.

м.п.



77-АР 128953






 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: "21" августа 2014 года

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

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

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 60/100

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 301,5 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж надстройка, помещение I - комнаты с 1 по 3; подвал, помещение I - комната 11; этаж 1, помещение I - комната 7а; помещение V - комната 1; этаж 2, помещение II - комната 5, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Житная, д.14, строен.2

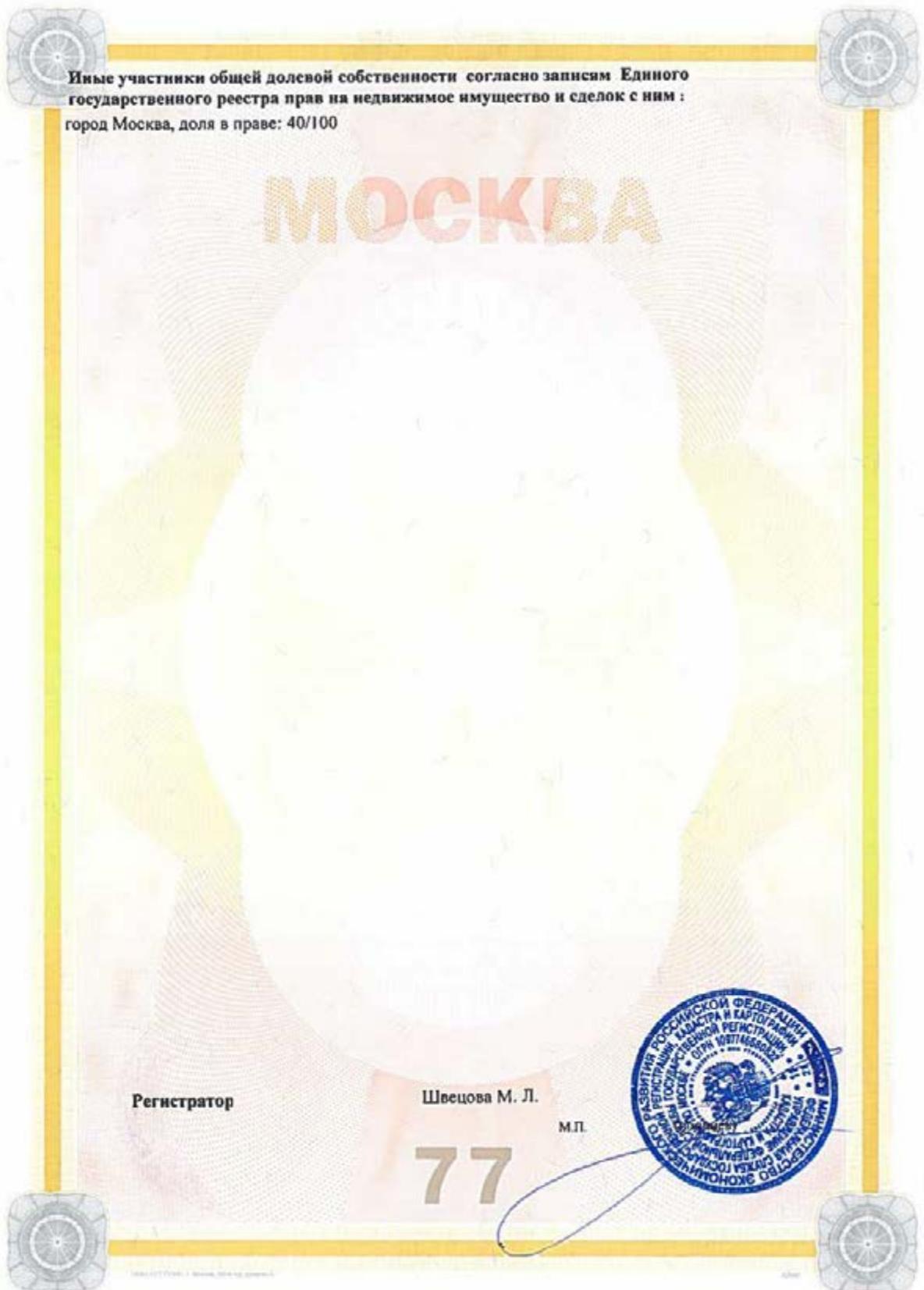
Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3745

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-11/009/2014-876

Регистратор Швецова М. Л. МП



77-АР 802834 




 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
 О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства: серия 77-АР № 124409, дата выдачи 21.03.2014

Дата выдачи: **26 МАР 2014**

Документы-основания: • Договор купли-продажи с ЗАО "УОРЛД КЛАСС КЛАБЗ" от 27.02.2014

• Правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", зарегистрированные ФСФР России за №2334 от 05.04.2012 с изменениями и дополнениями от 05.06.2012, от 20.09.2012, от 21.02.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
 - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

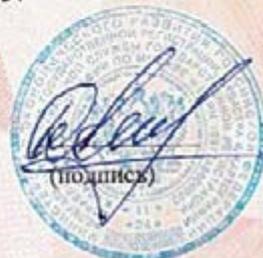
Объект права: Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1 885,6 кв.м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 9; подвал, помещение 1 - комнаты с 5 по 10, с 12 по 30, 30а, 31, 32; этаж 1, помещение 1 - комнаты с 3 по 6, с 8 по 39, 39а, 40, 41; помещение II - комнаты 2, 3; помещение IV - комната 1; этаж 2, помещение 1 - комнаты 2, 2а, с 3 по 10, 10а, с 11 по 34; помещение II - комнаты 2, 3, 6, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Житная, д.14, стр.2

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3743

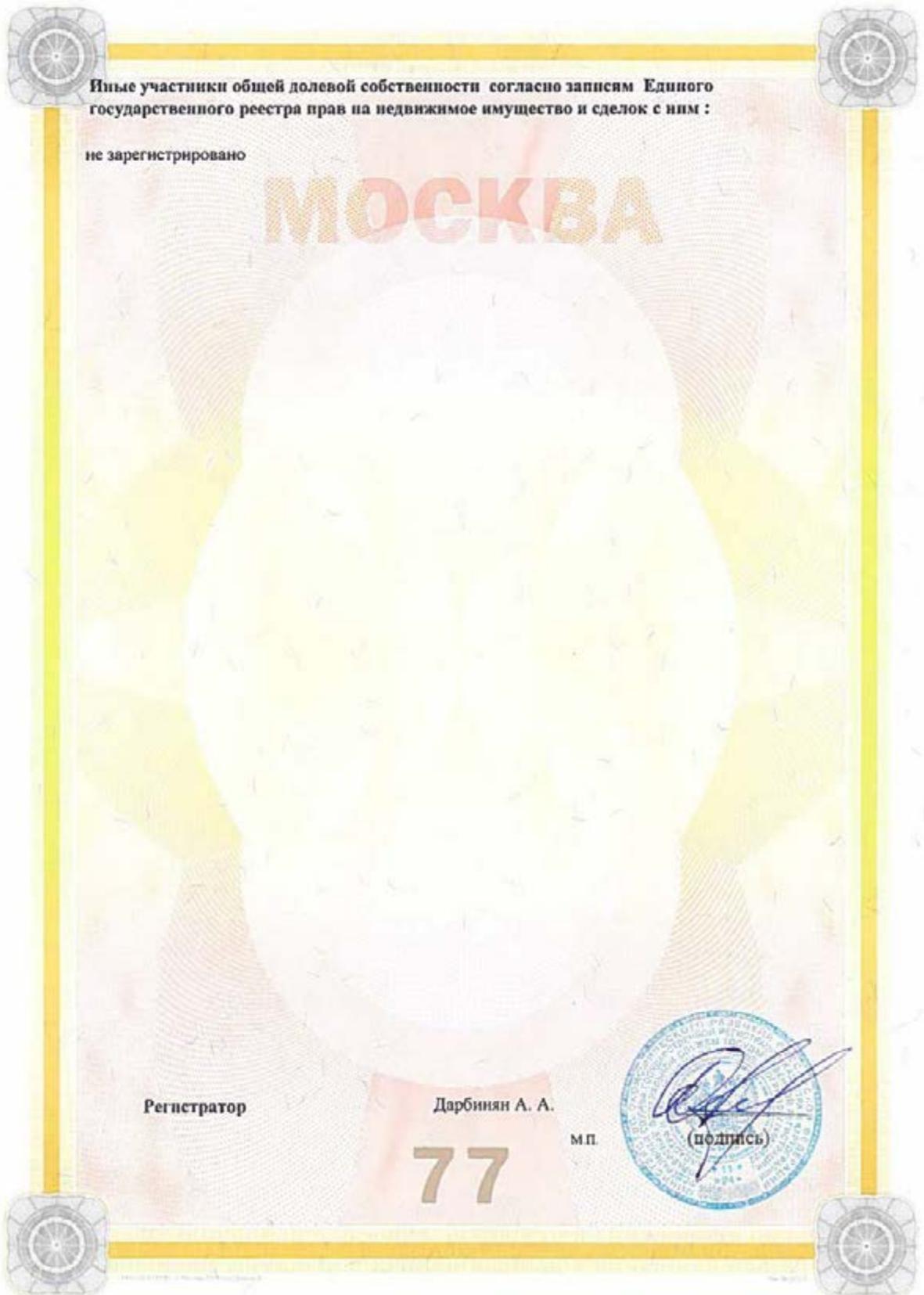
Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" марта 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-11/003/2014-534

МОСКВА

Регистратор Дарбинян А. А.

МП 

77-АР 124398 



ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Общие понятия, используемые в процессе оценки

Признанные в мире основные принципы оценки и определения включены в Международные стандарты оценки (МСО).

Вид стоимости — изложение основных допущений и принципов, применяемых при измерении стоимости в целях проведения оценки.

Недвижимость — земельные участки и любые объекты, которые являются их естественной частью (например, зеленые насаждения, полезные ископаемые) или неразрывно с ними связанные (например, здания, улучшения и любые неотделимые элементы зданий, включая механическое и электрическое оборудование, необходимое для обслуживания зданий), находящиеся на поверхности участков или под ними.

Недвижимое имущество — любые права, имущественные интересы и выгоды, связанные с правом собственности на недвижимость, в том числе любые права, имущественные интересы или выгоды с отрицательным содержанием (т. е., обязанности, обременения или обязательства), относящиеся к оцениваемому имущественному интересу.

Недвижимость специализированного назначения — недвижимость, предназначенная для ведения определенной коммерческой деятельности, стоимость которой отражает ценность именно для этого вида деятельности.

Дата оценки — дата, по состоянию на которую оценщик приводит свое мнение о стоимости. Дата оценки также может подразумевать конкретное время суток, если стоимость данного вида актива может существенно измениться в течение суток.

Дата отчета — дата подписания отчета оценщиком.

Базы оценки (иногда называемые стандартами стоимости) описывают фундаментальные предпосылки, на которых будет основываться отчетная стоимость. Крайне важно, чтобы база (или базы) оценки соответствовали условиям и целям задания на оценку, т.к. база оценки может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости⁸⁷.

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 принуждения⁸⁸.

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 инвестиций⁸⁹.

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

⁸⁷ П. 10.1 МСО 2017

⁸⁸ П. 30.1 МСО 2017

⁸⁹ П. 60.1, 60.2 МСО 2017

отчуждения. Ликвидационная стоимость может быть определена на основе двух разных предпосылок стоимости:

- обычная сделка со стандартным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным маркетинговым периодом⁹⁰.

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 оценки⁹¹.

Специальное допущение — допущение, предполагающее обстоятельства, которые отличаются от имеющихся на дату оценки фактов⁹².

Сравнительный (рыночный) подход — подход к определению стоимости, основанный на сравнении оцениваемого актива с идентичными или сходными активами, для которых доступна информация о цене⁹³.

Доходный подход — подход к оценке, основанный на преобразовании будущих денежных потоков в текущую стоимость⁹⁴.

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 полезности⁹⁵.

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, ramпы и переходы в другие помещения.

Площадь общего пользования — площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

Полезная (арендопригодная) площадь — площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода⁹⁶.

⁹⁰ П. 80.1 МСО 2017

⁹¹ П. 200.3 МСО 2017

⁹² П. 200.4 МСО 2017

⁹³ П. 20.1 МСО 2017

⁹⁴ П. 40.1 МСО 2017

⁹⁵ П. 60.1 МСО 2017

⁹⁶ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов⁹⁷.

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 дохода⁹⁸.

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 дату⁹⁹.

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 перепродаже¹⁰⁰.

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 риска¹⁰¹.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов¹⁰².

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки¹⁰³

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:

- 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.

⁹⁷ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

⁹⁸ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

⁹⁹ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹⁰⁰ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

¹⁰¹ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹⁰² <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

¹⁰³ Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), раздел VI п. 12-21.

- 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.
- Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
- Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.
- 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)¹⁰⁴.

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 цен¹⁰⁵.

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 выгоды¹⁰⁶.

Основные средства¹⁰⁷ 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).

¹⁰⁴ IFRS 1, п. 3.

¹⁰⁵ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

¹⁰⁶ IAS 38, п. 8.

¹⁰⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

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

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги¹⁰⁸.

Балансовая стоимость¹⁰⁹ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость¹¹⁰ — 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 актива¹¹¹.

Инвестиционное имущество¹¹² — 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 целях¹¹³.

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 факторами¹¹⁴.

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

¹⁰⁸ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

¹⁰⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹¹⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹¹¹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹¹² IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹¹³ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹¹⁴ IAS 1, п. 7.

оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости¹¹⁵.

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 принуждения¹¹⁶.

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.¹¹⁷

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.¹¹⁸

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.¹¹⁹

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;

¹¹⁵ П. 10.1 МСО 2017

¹¹⁶ П. 30.1 МСО 2017

¹¹⁷ П. 50.1 МСО 2017

¹¹⁸ П. 50.2 МСО 2017

¹¹⁹ П. 50.3 МСО 2017

- офисное оборудование¹²⁰.

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 актив¹²¹.

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

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 стоимости¹²².

Финансовая аренда – аренда, классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом¹²³.

Операционная аренда - аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом¹²⁴.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой¹²⁵:

- 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;

¹²⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

¹²¹ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

¹²² Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B53

¹²³ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

¹²⁴ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

¹²⁵ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости базового актива;
- базовый актив имеет такой специализированный характер, что только арендатор может использовать его без значительной модификации.

Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой¹²⁶:

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

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда позволяют сделать однозначный вывод. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрены переменные арендные платежи, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды¹²⁷.

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 учета¹²⁸.

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 использования¹²⁹.

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 аренда¹³⁰.

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

¹²⁶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

¹²⁷ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 65

¹²⁸ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 66

¹²⁹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B55

¹³⁰ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B56

аренды и классифицироваться либо как финансовая аренда, либо как операционная аренда в соответствии с пунктами 62 - 66 и B53 - B54 стандарта (IFRS) 16 "Аренда". В этом случае арендодатель должен рассматривать срок экономического использования зданий в качестве срока экономического использования всего базового актива¹³¹.

Инвестиционное имущество

Инвестиционное имущество предназначено для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, или того и другого. Следовательно, инвестиционное имущество генерирует потоки денежных средств в значительной степени независимо от других активов, которыми владеет предприятие. Это отличает инвестиционное имущество от недвижимости, занимаемой владельцем. Производство или поставка товаров или услуг (или использование имущества в административных целях) генерируют денежные потоки, которые относятся не только к недвижимости, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки. МСФО (IAS) 16 "Основные средства" применяется для отражения недвижимости, занимаемой владельцем.

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества¹³²:

- 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 стандарта¹³³:

- 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;

¹³¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B57

¹³² IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

¹³³ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

- недвижимость, занимаемая сотрудниками предприятия (независимо от того, платят ли сотрудники арендную плату по рыночным ставкам или нет), а также недвижимость, занимаемая владельцем и предназначенная для выбытия;
- недвижимость, сданная в аренду другому предприятию по договору финансовой аренды.

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях¹³⁴.

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

- когда существует вероятность поступления в предприятие будущих экономических выгод, связанных с инвестиционным имуществом;
- можно надежно оценить стоимость инвестиционного имущества.

Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами¹³⁵.

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 актива¹³⁶.

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;

¹³⁴ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹³⁵ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹³⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

- юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие как сроки аренды.

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы анализируемых основных средств представлены в разделе 3.6 настоящего Отчета.

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости¹³⁷ объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т. е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

"Справедливая стоимость" — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения¹³⁸.

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)¹³⁹.

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 стоимости¹⁴⁰.

Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать

¹³⁷ Фонд МСФО.

¹³⁸ Фонд МСФО.

¹³⁹ IFRS 13, п. 2.

¹⁴⁰ IFRS 13, п. 3.

характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например:

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых¹⁴¹.

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 условиях¹⁴².

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 обязательства¹⁴³.

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 образом¹⁴⁴.

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 обязательства¹⁴⁵.

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

- используя котировку 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, котировка 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 котировку на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).¹⁴⁶

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе

¹⁴¹ IFRS 13, п. 11.

¹⁴² IFRS 13, п. 15.

¹⁴³ IFRS 13, п. 16.

¹⁴⁴ IFRS 13, п. 27.

¹⁴⁵ IFRS 13, п. 32.

¹⁴⁶ IFRS 13, п. 38.

А33. 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 дохода¹⁴⁷.

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

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

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

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

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

Этапы проведения оценки

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

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

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

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

¹⁴⁷ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (А33)", стр. 261.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний¹⁴⁸.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки¹⁴⁹.

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения¹⁵⁰:

- 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;

¹⁴⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 18.

¹⁴⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 19.

¹⁵⁰ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;
- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Таким образом, стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного в предположении его наиболее эффективного использования и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки.

В общем виде расчет стоимости здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{зп} = ЗЗ (ЗВ) + ПП - НИ + C_{зем.уч.}$$

где:

СЗП — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ (ЗВ) — затраты на замещение (воспроизводство);

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непроектного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)¹⁵¹);

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 целей¹⁵².

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся¹⁵³:

- метод сравнительной единицы;

¹⁵¹ 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.

¹⁵² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 20.

¹⁵³ С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

- модульный метод (метод разбивки по компонентам);
- метод единичных расценок;
- метод аналогов.

Метод сравнительной единицы — метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом¹⁵⁴.

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.;

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 (**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.

¹⁵⁴ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216>

Для зданий Исполнитель запросил у Заказчика и использовал в расчетах следующие параметры:

- адрес местонахождения;
- данные свидетельства о регистрации права для недвижимого имущества;
- тип здания;
- литер по БТИ;
- высота здания;
- строительный объем;
- общая площадь;
- количество этажей;
- материал фундамента;
- материал перекрытия;
- материал стен;
- наличие и материал каркаса;
- дата постройки.

2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику

Подбор аналогов в соответствующем справочнике КО-ИНВЕСТ (используемый справочник отражается в расчетных таблицах в столбце "Источник информации") производился следующим образом:

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.
- В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость 155 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.

¹⁵⁵ Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

Таким образом, расчет затрат на замещение (воспроизводство) зданий и сооружений методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ производится по формуле:

$$ЗЗ = С_6 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times (1 + \text{Ппр}\%) \times V(S),$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

С₆ — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

K₁ — регионально-климатический коэффициент;

K₂ — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

K₃ — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

K₄ — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

K₅ — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

K₆ — 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 (K₁) 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 K₁ приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K₂)

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 K₂ приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (K₃)

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 (K₄)

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® (K₅)

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 (K₆)

Принимается в тех случаях, когда техническое решение конструктивного элемента оцениваемого объекта отличается от технического решения этого же элемента аналога, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ®.

Стоимость оцениваемого конструктивного элемента рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_a \times \Phi_o / \Phi_a,$$

где:

C_o — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

C_a — стоимость конструктивного элемента подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога здания (сооружения);

Φ_o — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого объекта;

Φ_a — 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.¹⁵⁶

Затраты на воспроизводство (ЗВ) в рамках метода рассчитываются по следующей формуле:

$$ЗВ = C_6 \times K,$$

где:

C_6 – первоначальная балансовая стоимость инвентарной позиции основных средств, руб.;

K – 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 C_6 , 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®.

¹⁵⁶Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

Методы определения прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект¹⁵⁷.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами¹⁵⁸:

- метод аналогов;
- метод экспертного опроса;
- метод вмененных издержек.

Метод аналогов — метод оценки прибыли предпринимателя путем вычитания из рыночной стоимости недавно проданных аналогичных объектов недвижимости затрат на создание улучшений и стоимости земли.

Метод экспертного опроса — метод оценки прибыли предпринимателя путем опроса представлений инвесторов о рисках инвестирования в оцениваемый проект.

Метод вмененных издержек — это метод оценки прибыли предпринимателя, основанный на оценке вмененных издержек, связанных с инвестициями в оцениваемый объект недвижимости. Вмененные издержки — это условно рассчитываемые издержки (например, проценты, которые можно было бы получить на данную денежную сумму, если бы она не была потрачена на приобретение товаров).

Метод вмененных издержек

Издержки — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходом различных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров¹⁵⁹.

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:

$$ЗЗ = (И_n + И_к) \times (1 + И_ф\%),$$

где:

Иф% — издержки на финансирование капиталовложений, выраженные в процентах от затрат на строительство;

ИП — прямые издержки на строительство;

ИК — косвенные издержки на строительство.

¹⁵⁷ Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

¹⁵⁸ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

¹⁵⁹ <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>

Вследствие достаточной продолжительности строительства оцениваемых объектов недвижимости при определении издержек на финансирование капиталовложений возникает необходимость учета периода привлечения заемных средств.

Таким образом, расчет величины затрат на замещение можно представить следующей формулой:

$$ЗЗ = (И_n + И_k) \times (1 + И_{ф\%})^n,$$

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:

$$И_{ф\%} = \sum_{i=1}^n [K_i \times (1 + R)^{n_i}] - 1,$$

где:

i — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

K_i — доля стоимости нового строительства (Сстр) в i-том периоде инвестирования;

n_i — 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:

$$R = R_{cc} \times D_{cc} + R_{zc} \times D_{zc},$$

где:

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

R_{cc} — доходность собственных средств;

D_{cc} — доля собственных средств в общих затратах на строительство;

R_{zc} — стоимость заемных средств (проценты по инвестиционным кредитам);

D_{zc} — доля заемных средств в общих затратах на строительство.

Определение доли собственных (D_{cc}) и доли заемных средств (D_{zc}) в общих затратах на строительство

Исходя из анализа рынка, при строительстве новых объектов, проведении реконструкции и модернизации на дату оценки доля собственных средств составляет 40%, заемных — 60%. Таким образом, в формуле расчета годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений принимаются следующие значения указанных выше показателей:

$$D_{cc} = 0,4;$$

$$D_{zc} = 0,6.$$

Определение стоимости заемных средств (R_{zc}) (процентов по инвестиционным кредитам)

При определении стоимости заемного капитала R_{zc} необходимо учитывать, что в общем виде затраты по займам представляют собой затраты, понесенные компанией в связи с привлечением и обслуживанием заемных средств. С учетом конкретной ситуации они могут включать:

- процент по банковским овердрафтам и краткосрочным и долгосрочным ссудам;
- амортизацию скидок или премий, связанных со ссудами;

- амортизацию дополнительных затрат, понесенных в связи с организацией получения ссуды;
- платежи в отношении финансового лизинга;
- курсовые разницы, возникающие в результате займов в иностранной валюте, в той мере, в какой они считаются корректировкой затрат на выплату процентов.

Основной способ учета затрат по займам предполагает, что они должны признаваться текущими расходами в полном объеме в период, к которому они относятся. Например, если компания берет ссуду на приобретение материалов, то проценты по ней списываются на затраты вместе со стоимостью этих материалов. Данное требование реализуется независимо от механизма привлечения средств.

Альтернативный способ учета предполагает капитализацию процентов по займам в стоимости актива. Такое решение может быть принято, когда затраты непосредственно связаны с приобретением, созданием или производством активов, подготовка которых к запланированному использованию или продаже обязательно требует значительного времени. Такими активами являются производственные предприятия, объекты по производству энергии, материально-производственные запасы, требующие значительного времени на доведение их до состояния, в котором они могут быть проданы. Не относятся к данным активам материально-производственные ценности, производимые компанией в больших количествах на постоянной основе в течение непродолжительного цикла, а также объекты, готовые к использованию по прямому назначению или продаже при их приобретении.

Таким образом, оценщику необходимо понимать, капитализируются или нет проценты по займам на предприятии. Как правило, при получении кредита затраты капитализируются.

Стоимость заемных средств R_z определяется исходя из средневзвешенной процентной ставки по кредитам в рублях, предоставляемым нефинансовым организациям под строительство объектов недвижимости на дату оценки.

Определение доходности на собственные средства (R_{cc})

Расчет доходности собственного капитала (R_{cc}) производился методом кумулятивного построения, то есть суммированием безрисковой ставки дохода и премии за риск вложения средств в данный проект по формуле:

$$R_{cc} = BC + P,$$

где:

BC — безрисковая ставка дохода,

P — премия за риск строительства объекта.

Безрисковая ставка дохода (BC)

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 (P)

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"¹⁶⁰. "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

¹⁶⁰ Статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf.

проводится экспертно. В условиях развитого рынка, для которого характерна осведомленность экспертов о рынке недвижимости, метод кумулятивного построения дает достаточно хорошие результаты"¹⁶¹.

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**¹⁶².

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков¹⁶³:

- финансовые риски;
- маркетинговые риски;
- технологические риски;
- риски участников проекта;
- политические риски;
- юридические риски;
- экологические риски;
- строительные риски;
- специфические риски;
- обстоятельства непреодолимой силы или "форс-мажор".

Перечисленные виды рисков и таблица расчета премии (надбавки) за риск строительства объекта (Р) методом взвешенной оценки рисков приведены в таблице ниже.

Алгоритм расчета премии за риск строительства объекта:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска:
 - низкое значение — 1%;
 - значение ниже среднего — 2%;
 - среднее значение — 3%;
 - значение выше среднего — 4%;
 - высокое значение — 5%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" (n_i).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" как произведение суммы рисков на балльную оценку ($k_i = n_i \times \text{балл}$).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ($k = \sum k_i$).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

¹⁶¹ Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

¹⁶² 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.

¹⁶³ В. Баринов (www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055).

Таблица 11.1. Расчет премии за риск строительства объекта

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
Финансовые риски										
1	Экономическая нестабильность в стране									
2	Инфляция									
3	Сложившаяся ситуация неплатежей в отрасли									
4	Дефицит бюджетных средств									
5	Невыход на проектную мощность									
6	Работа не на полную мощность									
7	Выпуск продукции низкого качества									
8	Ошибки в проектировании									
9	Недостатки технологии и неправильный выбор оборудования									
10	Ошибочное определение мощности									
11	Недостатки в управлении									
12	Нехватка квалифицированной рабочей силы									
13	Отсутствие опыта работы с импортным оборудованием у местного персонала									
14	Срыв поставок сырья, стройматериалов, комплектующих									
15	Срыв сроков строительных работ подрядчиками (субподрядчиками)									
16	Повышение цен на сырье, энергию и комплектующие									
17	Увеличение стоимости оборудования									
18	Невыполнение обязательств кредиторами									
19	Принудительное изменение валюты кредита									
20	Сокращение лимита валюты									
21	Приостановление (прекращение) использования кредита									
22	Ужесточение (сокращение) сроков возврата кредита и выплаты процентов									
23	Изменение торгово-политического режима и таможенной политики									
24	Изменения в налоговой системе, валютном регулировании, регулировании внешнеполитической деятельности РФ									
25	Изменения в системах экспортного финансирования									
26	Социально-экономическая нестабильность РФ									
27	Опасность национализации и экспроприации									
28	Изменение законодательства (например, закона об иностранных инвестициях)									
29	Сложность с репатриацией прибыли									
30	Геополитические риски									
31	Социальные риски									
32	Несовершенства законодательства									
33	Неправильное оформление документов,									

№ 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
	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									
Итого:										
Количество наблюдений										ni
Взвешенный итог										ki
Итого:										К
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, относятся¹⁶⁴:

- 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.

¹⁶⁴ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

Действительный возраст — это возраст, соответствующий состоянию и полезности здания и исчисляемый как разность срока их экономической службы и оставшегося срока их экономической службы. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта действительный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону. В частности, здание с возрастом в 5 лет может иметь эффективный возраст в 10 лет из-за плохого содержания здания, и наоборот.

Срок экономической службы — это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$\text{НИ} = \text{ДВ} / \text{СЭС} \times (\text{СУ} - \text{УФИ}),$$

где:

НИ — накопленный износ;

ДВ — действительный возраст, лет;

СЭС — срок экономической службы, лет;

СУ — стоимость улучшений;

УФИ — устранимый физический износ.

Метод рыночной экстракции — метод прямого измерения накопленного износа, основанный на изучении цен недавно проданных объектов недвижимости, при котором для оценки накопленного износа из цены продажи аналогичного объекта недвижимости сначала вычитается рыночная стоимость земельного участка, а затем — стоимость воспроизводства или замещения здания.

Метод разбивки — метод оценки совокупного (накопленного) износа путем последовательной оценки физического износа, функционального и внешнего устареваний.

Накопленный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$\text{НИ} = 1 - (1 - \text{И}_{\text{физ.}}) \times (1 - \text{И}_{\text{функ.устар.}}) \times (1 - \text{И}_{\text{экон.устар.}}),$$

где:

НИ — накопленный износ;

И_{физ.} — физический износ;

И_{функ.устар.} — функциональное устаревание;

И_{экон.устар.} — экономическое (внешнее) устаревание.

Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят¹⁶⁵:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустраиваемый физический износ.

Методы определения физического износа¹⁶⁶:

- метод экономического возраста;
- экспертно-нормативный метод.

¹⁶⁵ 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

¹⁶⁶ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

Метод экономического возраста (метод срока жизни)

Данный метод применяется для зданий и сооружений, которые на протяжении своего жизненного цикла эксплуатировались с соблюдением всех норм и правил, с проведением текущих ремонтов.

Расчет физического износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$И_{\text{физ.}} = ХВ * СПС * 100\%,$$

где:

И_{физ.} – физический износ, %

ХВ – хронологический возраст, лет.

СПС – срок полезной службы, лет.

Хронологический возраст определяется как разность между датой оценки и датой ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (датой постройки).

Срок полезной службы (срок полезного использования) — период времени, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое предприятие ожидает получить от использования актива¹⁶⁷.

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 фондов¹⁶⁸.

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.

¹⁶⁷ 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)

¹⁶⁸ Кантор Е. Л., Гинзбург А. И., Кантор В. Е.. Основные фонды промышленных предприятий. Учеб. пособие. — М., 2002. — С. 61.

Таблица 11.2. Значение срока полезной службы зданий

Наименование подкласса	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ от 09.07.2003 №415, от 08.08.2003 №476, от 18.11.2006 №697, от 12.09.2008 №676, от 24.02.2009 №165, от 10.12.2010 №1011, от 06.07.2015 №674)	По Постановлению СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г., (ЕНАО)	По данным справочника Marshall&Swift (США)	Дополнительный источник информации / Экспертное мнение Исполнителя	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
Здания	КС-1	100	83	60	95	85
Здания	КС-2	80	83	55	80	75
Здания	КС-3	65	59	50	60	59
Здания	КС-4	65	-	45	50	53
Здания	КС-5	-	-	40	50	45
Здания	КС-6	-	-	35	45	40
Здания	КС-7	20	20	30	35	26
Здания	КС-11	20	20	30	35	26
Здания мобильные	Здания мобильные	15	15	15	15	15
Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	20	20	35	30	26

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Экспертно-нормативный метод

При экспертно-нормативном методе по ряду признаков обветшания, выявленных в процессе натурального осмотра строительных конструкций объекта, им присваивается соответствующая величина износа. При оценке физического износа используются: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа, "Методика определения физического износа гражданских зданий", утвержденная Приказом МинКомХоза РСФСР от 27.10.1970 г. №404, ведомственные строительные нормы (ВСН 53-86р) "Правила оценки физического износа жилых зданий", утвержденные Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12. 1986 г. №446, ведомственные строительные нормы (ВСН 58-88р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312.

Величина физического износа определялся на основании шкалы экспертных оценок, представленной в таблице ниже.

Таблица 11.3. Шкала экспертных оценок физического состояния объектов недвижимости

Состояние недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые 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 относят¹⁶⁹:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

¹⁶⁹ 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

Методы определения **устраняемого** функционального устаревания¹⁷⁰:

- метод суммирования затрат на устранение:
 - недостатков, требующих добавления элементов;
 - недостатков, требующих замены или модернизации элементов;
 - сверхулучшений.

Примечание. В учебнике по оценке недвижимости данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях¹⁷¹.

Методы определения **неустраняемого** функционального устаревания¹⁷²:

- 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 изданиях¹⁷³.

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются¹⁷⁴:

- 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 изданиях¹⁷⁵. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

¹⁷⁰ 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.

¹⁷¹ 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.

¹⁷² 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.

¹⁷³ 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.

¹⁷⁴ 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.

¹⁷⁵ 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.

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.

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 единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на постоянные (не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости), переменные (зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости) и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее — элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости — собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений — учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**¹⁷⁶ определения стоимости земли.

¹⁷⁶ "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-аналогами¹⁷⁷. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость¹⁷⁸.

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 предложений¹⁷⁹.

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.¹⁸⁰

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения¹⁸¹:

- 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

¹⁷⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

¹⁷⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

¹⁷⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

¹⁸⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

¹⁸¹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 22.

различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы¹⁸²:

- 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 цену¹⁸³.

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.

¹⁸² Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

¹⁸³ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов¹⁸⁴.

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.

¹⁸⁴ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.1, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

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

Классификация и суть корректировок (поправок)

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} \times (1 + P\%),$$

где:

C_{ед. ср.} — стоимость объекта-аналога;

C_{ед. ср. до} — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

P% — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} + П_{\text{ст.}},$$

где:

C_{ед. ср.} — стоимость объекта-аналога;

C_{ед. ср. до} — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

П_{ст.} — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;
- на основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достаточная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, учитывающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому объекту рассчитывается ставка капитализации;
- определяется итоговое значение общего коэффициента капитализации как средняя или средневзвешенная величина расчетных значений ставок по всем аналогам;
- определяется рыночная стоимость объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к итоговому значению общей ставки капитализации.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки¹⁸⁵.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы¹⁸⁶.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода¹⁸⁷.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения¹⁸⁸:

- 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.

¹⁸⁵ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

¹⁸⁶ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

¹⁸⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 17.

¹⁸⁸ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- методы, использующие другие формализованные модели.

Метод прямой капитализации дохода

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

K — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если¹⁸⁹:

- 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 расходов¹⁹⁰. Расчет производится по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_{1 \text{ кв. м}},$$

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

C_{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 недобор арендной платы.

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - \text{Па}) \times (1 - \text{Пнд}) + \text{Дпр},$$

¹⁸⁹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

¹⁹⁰ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

где:

ДВД — действительный валовой доход;

ПВД — потенциальный валовой доход;

Па — потери при сборе арендной платы;

П_{нд} — потери от недоиспользования площадей;

Дпр — прочие доходы.

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

Существуют следующие способы определения показателя потерь¹⁹¹:

- 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 дохода¹⁹².

Операционные расходы делятся¹⁹³:

- 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;

¹⁹¹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

¹⁹² Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

¹⁹³ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

- 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.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"¹⁹⁴. 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.

¹⁹⁴ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

Таблица 11.4. Ставки налога на имущество

Год	Ставка налога на имущество для г. Москвы	Ставка налога на имущество для Московской области
2014	0,90%	1,00%
2015	1,20%	1,50%
2016	1,30%	2,00%
2017	1,40%	2,00%
2018	1,50%	2,00%

Источник: Закон г. Москвы №63 от 20 ноября 2013 г., Закон г. Москвы №64 от 05.11.2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 25.11.2015 г.), Закон Московской области № 137/2013-ОЗ от 15 ноября 2013 г.

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 участок¹⁹⁵

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

¹⁹⁵ <http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu>, <https://ru.wikipedia.org>

собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.

В отношении земельных участков, входящих в имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, налогоплательщиками признаются управляющие компании. При этом налог уплачивается за счет имущества, составляющего этот паевой инвестиционный фонд.

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков:

- находящихся на праве безвозмездного срочного пользования;
- переданных по договору аренды.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:
 - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
 - занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;
 - предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;
- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

Арендная плата

Согласно ст. 65 ЗК РФ за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно:

- Правительством Российской Федерации,
- органами государственной власти субъектов Российской Федерации,
- органами местного самоуправления.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", открытое страховое акционерное общество (ОСАО) "Ингосстрах", группа "АльфаСтрахование", РЕСО "Гарантия", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,03–1,75% от страховой стоимости¹⁹⁶. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

¹⁹⁶ Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

Таблица 11.5. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

	Компания	Тариф, в % от страховой суммы
	ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05-0,35
	ОАО "АльфаСтрахование"	0,07-0,32
	ГСК "Югория"	0,09-1,75
	ЗАО "ГУТА-Страхование"	
	производственные здания	0,05-0,30
	офисные здания	0,03-0,20
	торговые здания	0,04-0,25

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)

Капитальным ремонтом зданий является такой ремонт, при котором производится усиление или смена изношенных конструкций, оборудования, замена их более прочными, долговечными и экономичными, улучшающими их эксплуатационные качества, за исключением полной замены основных конструкций, к которым относятся все виды стен, каркасы, каменные и бетонные фундаменты и т. п. При капитальном ремонте снижается износ зданий и сооружений. Он может быть выборочным (ремонт отдельных конструкций) или комплексным.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания.

Комплексный капитальный ремонт, охватывающий здание в целом, является основным видом данного ремонта. Он включает обычно замену изношенных частей, перепланировку, повышение благоустройства. Выборочный капитальный ремонт производится в зданиях, которые в целом находятся в удовлетворительном состоянии, однако некоторые их конструкции и оборудование изношены, пришли в неудовлетворительное состояние и нуждаются в усилении или замене. Ремонт таких конструкций проводится в первую очередь.

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

- расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта;
- расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий;
- расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений.

Расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования¹⁹⁷.

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена в разделе 1.4 настоящего Приложения).

¹⁹⁷ <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

Расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий

Усредненная периодичность капитального ремонта определена системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции определялся на основании МРР 3.2.23-97 "Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости"¹⁹⁸.

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (таблица ниже).

Таблица 11.6. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%	48	2,10%
4	25,00%	50	2,00%
6	16,70%	52	1,90%
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

Источник: http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена в разделе 1.4 настоящего Приложения).

¹⁹⁸ http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

Расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства¹⁹⁹.

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 проводиться²⁰⁰ 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 предположений:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта (Дкэ);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% (Дкв);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

i — ставка дисконтирования;

n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формуле:

$$РФ = SFF \times FV(Зс) \times Дкэ \times Дкв,$$

где:

FV(Зс) — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта;

Дкэ — доля короткоживущих элементов;

Дкв — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$FV(Зс) = PV(Зс) \times Kув,$$

¹⁹⁹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

²⁰⁰ Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

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 рынка²⁰¹, специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25–30%.

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

- на гарантированном доходе собственника;
- на проценте от выручки.

Типичный размер вознаграждения управляющей компании в % от выручки приведен в таблице ниже.

Таблица 11.7. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

Характеристики	Значение, % от выручки
Наиболее характерное значение	1-3%
Для небольших объектов	5-10%
Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв. м	0,5-1%

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №2234, сентябрь 2014 г., стр. 123

²⁰¹ "ДОТ Менеджмент", "Цеппелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management, "РосинвестОтель", "Фэсилити Сервисиз Рус" – представительство ISS, "ХСГ Цандер РУС" (M+W Zander), Placon property management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".

Определение 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 одномесечная 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:

$$\text{К} = (\text{ДВД} - \text{ОР}) / \text{Ц},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы;

Ц — цена объекта (полученная путем корректировки цены предложения на торг).

Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

Метод кумулятивного построения предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рискованные надбавки.

Расчет коэффициента капитализации **К** предполагает определение ставки дохода (O_n) и нормы возврата капитала (O_f).

$$\text{К} = O_n + O_f$$

Определение ставки дохода

Ставка дохода O_n отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка O_n (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается по следующей формуле:

$$O_n = BC + P + L + M,$$

где:

BC — безрисковая ставка дохода;

P — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (премия за риск инвестирования);

L — премия за низкую ликвидность объекта;

M — 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 статические и динамические.

Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.

Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска:
 - низкое значение — до 2%;
 - значение ниже среднего — до 4%;
 - среднее значение — до 6%;
 - значение выше среднего — до 8%;
 - высокое значение — свыше 8%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" (n_i).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку ($k_i = n_i \times \text{балл}$).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ($k = \sum k_i$).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 11.8. Расчет премии за риск инвестирования в объект

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный										
2	Тенденции развития экономики в регионе	динамичный										
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный										
Несистематический риск												
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
5	Ускоренный износ здания	статичный										
6	Неполучение арендных платежей	динамичный										
7	Неэффективный менеджмент	динамичный										
8	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный										
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений		n_i									
	Взвешенный итог		k_i									
	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 потребоваться более длительное время (несколько месяцев). Продавец, который хочет продать недвижимость в течение определенного времени, обычно вынужден соглашаться на более низкую цену или на менее выгодные условия.

Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже недвижимости с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при нормальном сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого нормального срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

Премия за низкую ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции по следующей формуле:

$$Л = \text{безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неэффективного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное переуплотнение объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

В таблице ниже приведена шкала премий за риск инвестирования в недвижимость.

Таблица 11.9. Шкала премий за 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+),	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов,

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством ("Эксперт- Ра")	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не возможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

Источник: http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (O_f), а следовательно, и ставки капитализации (K), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли ($i = O_n$), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1 + O_n)^n - 1}$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{BC}{(1 + BC)^n - 1},$$

где:

BC — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна $1/n$.

$$O_f = \frac{1}{n},$$

где:

n — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

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

Метод дисконтирования денежных потоков

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

Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

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

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода *n*;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода *n*;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если²⁰²:

- 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.

- Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.
- Определение величины потенциального валового дохода в прогножном периоде.
- Определение величины действительного валового дохода в прогножном периоде.
- Определение величины операционных расходов в прогножном периоде.
- Определение величины чистого операционного дохода в прогножном периоде.
- Расчет ставки дисконтирования.
- Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогножном и постпрогножном периодах.
- Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Методика расчета величины чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе 1.9.1 (метод прямой капитализации дохода).

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогножном и постпрогножном периодах

Прогнозный период

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объекта коммерческой недвижимости.

²⁰² http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

При дисконтировании денежного потока расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$F = \frac{1}{(1+R)^n},$$

где:

F — фактор текущей стоимости;

R — ставка дисконта;

n — период дисконтирования.

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного потока, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (квартала), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено для состояния середины периода. Расчет периода дисконтирования осуществлялся следующим образом:

$$n = 0,5 \times K_i + \Sigma K_i,$$

где:

K_i — длительность одного периода прогнозирования (в годовом исчислении);

t — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период.

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} \times \left(\frac{1}{(1 + O_n)^{-0,5}} - \frac{(1 + g)^n}{(1 + O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1 + O_n)^n},$$

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

CF_{n+1} — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

O_n — ставка дисконтирования;

g — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

n — период прогнозирования.

Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

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

$$C = \frac{ЧОД}{K},$$

где:

C — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде;

К — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если²⁰³:

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

Для определения ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

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

Методы, использующие другие формализованные модели

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

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

Для определения ставки дисконтирования используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

²⁰³ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 8 ФСО №3 в отчете об оценке должно содержаться "описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов²⁰⁴.

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 подходов²⁰⁵.

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 иное²⁰⁶.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации²⁰⁷.

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

²⁰⁴ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

²⁰⁵ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт К.

²⁰⁶ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

²⁰⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 27.

в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

При использовании более одного подхода к оценке согласование результатов оценки производится с помощью одного из способов согласования.

При использовании одного подхода (при условии мотивированного отказа от других двух подходов) полученному результату присваивается вес 100%.

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп²⁰⁸:

- 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:

- достоверность и достаточность информации;
- способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
- способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
- Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

- достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
- достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;

²⁰⁸ http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

- соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
- соответствие типу объекта и характеру его использования;
- соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
- способность учитывать действительные намерения покупателя;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
- способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

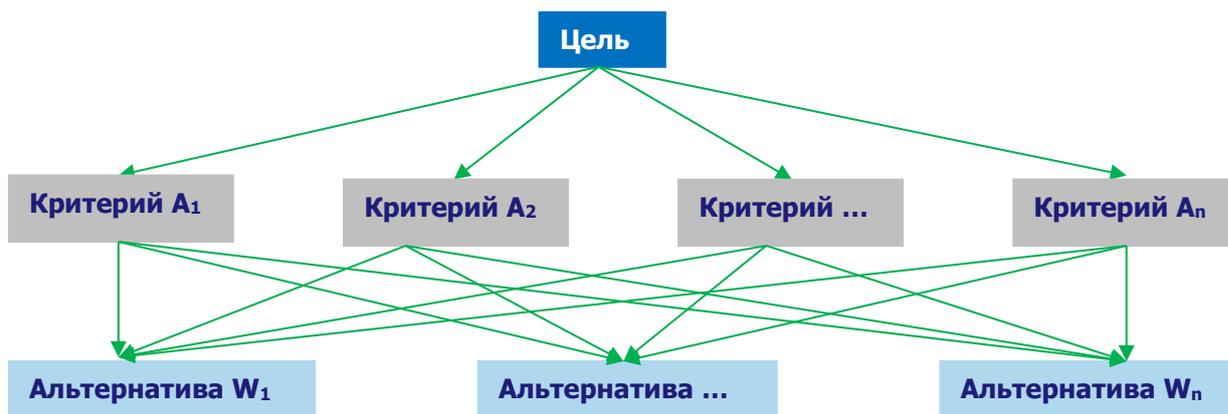
Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-балльной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

Рисунок 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 $a(j, 1) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получается: $a(j, 1) = 1/b$.

Пусть $A_1...A_n$ — множество из n элементов, тогда $W_1...W_n$ соотносятся следующим образом:

	A1	A2	...	An
A1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n

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	$X1=(1 \times (W1/W2) \times \dots \times (W1/Wn))^{1/n}$	BEC(A1)=X1/Сумма
A2	W2/W1	1	...	W2/Wn		...
...
An	Wn/W1	Wn/W2	...	1	$Xn=((Wn/W1) \times (Wn/W2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	BEC(An)=Xn/Сумма
				Сумма		$\Sigma = 1$

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Таблица 11.10. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2	...	Вес критерия An	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	...	Альт. 1.n	$\text{Вес(Альт1)} = \text{Альт.1.1} \times \text{Вес(A1)} + \dots + \text{Альт.1.n} \times \text{Вес(An)}$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	Альт.2.n	$\text{Вес(Альт2)} = \text{Альт.2.1} \times \text{Вес(A1)} + \dots + \text{Альт.2.n} \times \text{Вес(An)}$
...	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	Альт.k.n	$\text{Вес(Альт.k)} = \text{Альт.k.1} \times \text{Вес(A1)} + \dots + \text{Альт.k.n} \times \text{Вес(An)}$
Сумма		...			1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

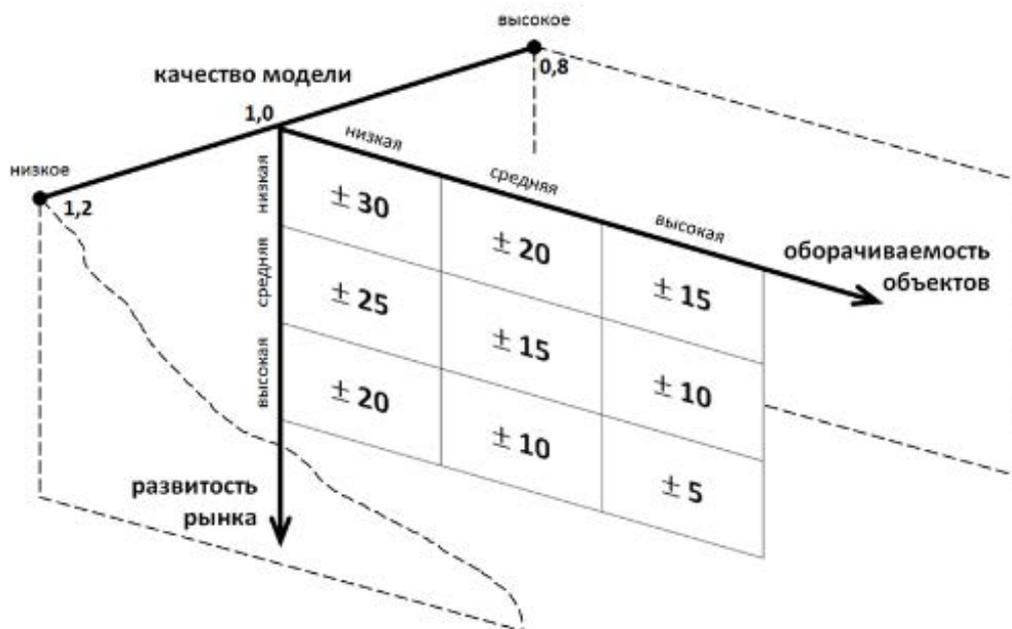
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

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"209 и приведенной на рис. ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %²¹⁰



Источник: <http://srosoret.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchenoj-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.

²⁰⁹ <http://srosoret.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchenoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

²¹⁰ Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Таблица 11.11. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – $d_{1,2}$), %

Оборачиваемость объекта	Низкая	Средняя	Высокая
Развитость рынка			
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchenoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Таблица 11.12. Показатель качества модели (k), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов)
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценки ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchenoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d\% = d_{1,2} * k,$$

где:

$d\%$ – диапазон стоимости, %;

$d_{1,2}$ – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), % (табл. 1.9);

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{\min(\max)} = C * (1 +/- d\%/100\%),$$

где:

C_{min(max)} – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

d% – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Заказчик:

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

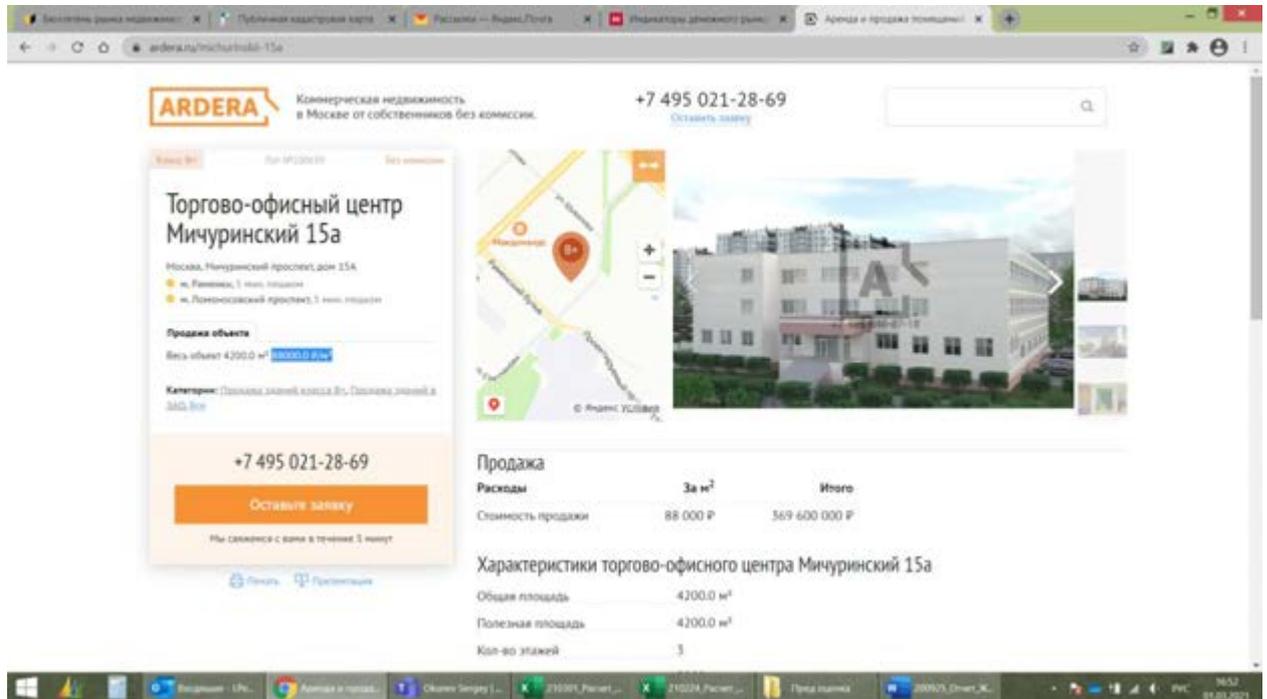
Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Аналоги, используемые в сравнительном подходе

Аналог 1

Информационный портал "Ардера", <https://ardera.ru/michurinskii-15a>, +7 (495) 432-00-14



ARDERA Коммерческая недвижимость в Москве от собственников без комиссии. +7 495 021-28-69

Торгово-офисный центр Мичуринский 15а
Москва, Мичуринский проспект, дом 15А,
м. Раменки, 1 мин. пешком
м. Ломоносовский проспект, 1 мин. пешком

Продажа объекта
Весь объект 4200.0 м² **36900.0 руб/м²**

Категория: Торговая площадь, торговля в залах, Торговая площадь в ЗОД, ЗОД

+7 495 021-28-69
Оставьте заявку

Мы свяжемся с вами в течение 3 минут

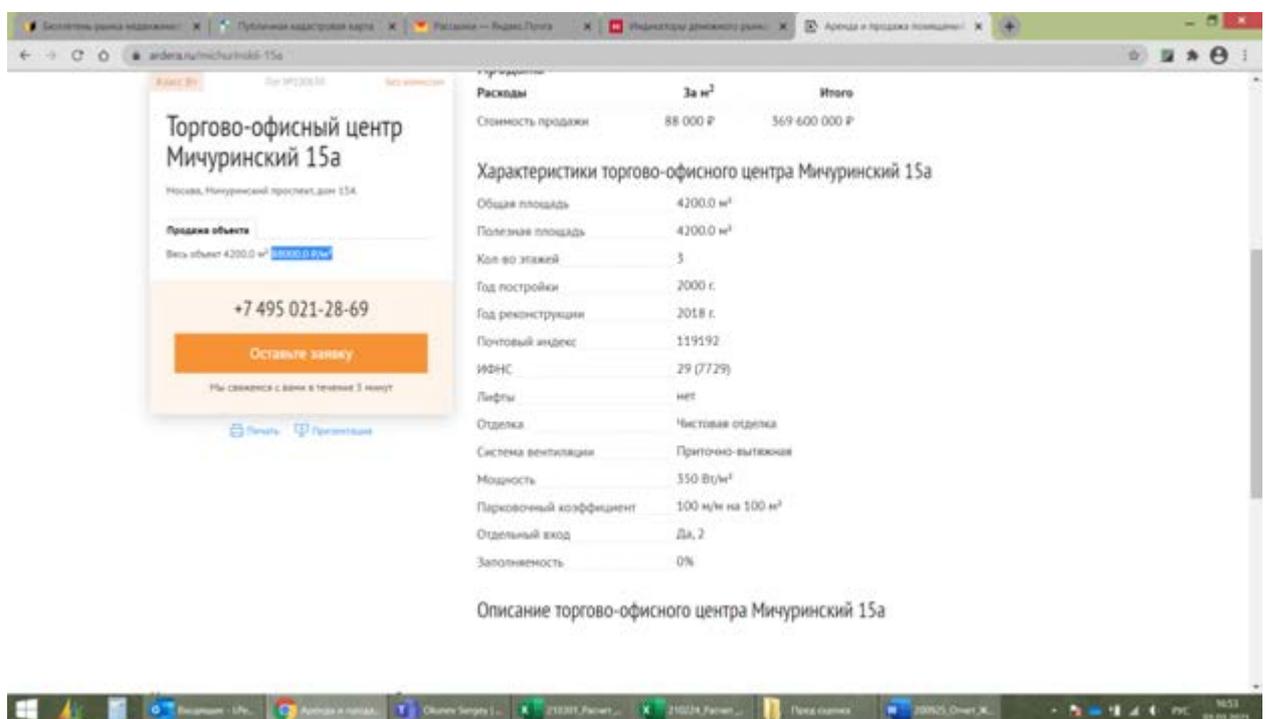
Печать Презентация

Продажа

Расходы	За м²	Итого
Стоимость продажи	88 000 Р	369 600 000 Р

Характеристики торгового-офисного центра Мичуринский 15а

Общая площадь	4200.0 м²
Полезная площадь	4200.0 м²
Кол-во этажей	3



Торгово-офисный центр Мичуринский 15а
Москва, Мичуринский проспект, дом 15А

Продажа объекта
Весь объект 4200.0 м² **36900.0 руб/м²**

+7 495 021-28-69
Оставьте заявку

Мы свяжемся с вами в течение 3 минут

Печать Презентация

Расходы	За м²	Итого
Стоимость продажи	88 000 Р	369 600 000 Р

Характеристики торгового-офисного центра Мичуринский 15а

Общая площадь	4200.0 м²
Полезная площадь	4200.0 м²
Кол-во этажей	3
Год постройки	2000 г.
Год реконструкции	2018 г.
Почтовый индекс	119192
ИФНС	29 (7729)
Лифты	нет
Отделка	Выставочная отделка
Система вентиляции	Приточно-вытяжная
Мощность	350 Вт/м²
Парковочный коэффициент	100 м/м на 100 м²
Отдельный вход	Да, 2
Заполненность	0%

Описание торгового-офисного центра Мичуринский 15а

Аналог 2

АН "CHASE R.E.S." https://chaseestate.ru/catalog/arendnyj-biznes/vodnyy_stadion_52306,
т. +7 (495) 797 7074

Лот № 52306
 Водный стадион
 Ленинградское шоссе, д. 47, от метро 7 мин. пешком
 Спортивный округ

1 этаж
 5712 кв.м.
 523 мез/этаж

СТАНДАРТНАЯ
 ОТДЕЛКА

739 834 767 РУБ
 +7 (495) 797 7074

Задать вопрос представителю собственности

Имя: Телефон:

ОПИСАНИЕ
 По адресу предлагается отличный арендный бизнес - торговое помещение в торговом центре на Ленинградском шоссе. Торговая площадь - 5712 кв.м. Двухэтажное здание. Двухэтажный фитнес-центр Зенит. Долгосрочный договор аренды на 10 лет. Общая площадь - 5712 кв.м. торговля. 1 + 2 этаж. Помещение с отдельной, современной планировкой. Отдельный вход. Высотный рекламный потенциал. Есть бассейн. Высота потолка - 4 метра.

ИНФОРМАЦИЯ О РАЙОНЕ

Рейтинг района Левобережный ★3

Площадь	51400 человек	Средняя зарплата	★★★★★
Плотность	4 кв.м	Средняя зарплата	★★★★★
Плотность	16700 кв.м	Средняя зарплата	★★★★★
Средняя зарплата			

Инфраструктура района

Детский сад	20	Парки	8
Средняя школа	16	Рестораны	4
Средняя школа	5	Почты	2
Транспорт	5	Музеи	20
Средняя школа	20	Средняя школа	20

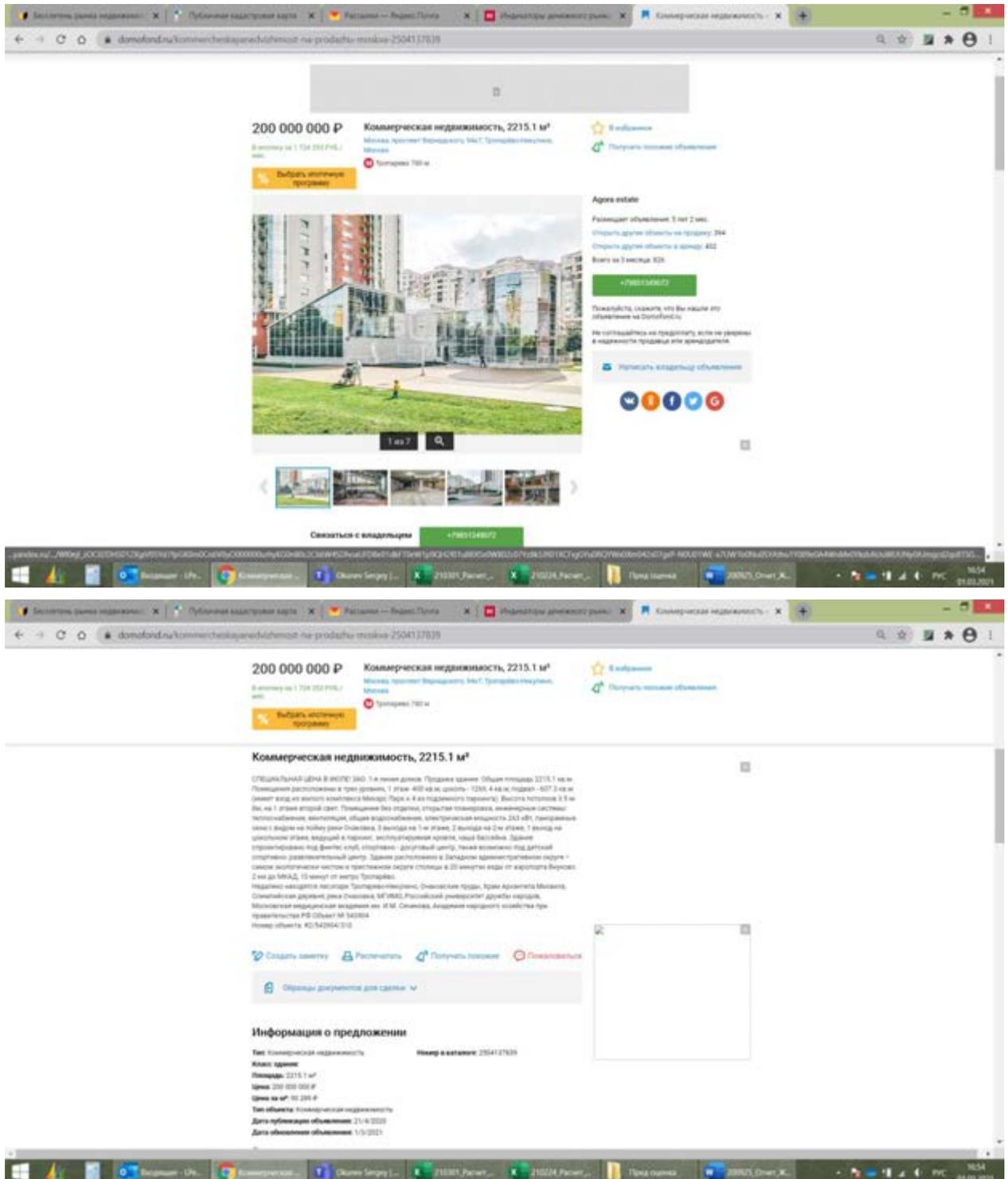
ПОХОЖИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В РАЗДЕЛЕ - АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС

ЗАТРУДНЯЕТЕСЬ С ВЫБОРОМ?
 Эксперты CHASE помогут Вам сэкономить время и подобрать оптимальный объект недвижимости

Имя: Телефон: Электронная почта:

Аналог 3

Информационный портал "Домофонд", <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-2504137839>, т. +7 (985) 134-90-72



The screenshot displays a real estate listing on the Domofond website. The main heading is "200 000 000 Р" and "Коммерческая недвижимость, 2215.1 м²". The location is "Москва, пр-кт Вешняковский, 54/1, Троицкое поле, Москва". The listing includes a large photo of a modern building complex, a gallery of smaller images, and a detailed description in Russian. The description mentions a total area of 2215.1 m², divided into three floors (1st, 2nd, and 3rd), with a total height of 13.9m. It also lists various amenities like a fitness club, a dining center, and a parking lot. The listing is categorized as "Агрос estate" and has a "200 000 000 Р" price tag. The listing ID is "2504137839".

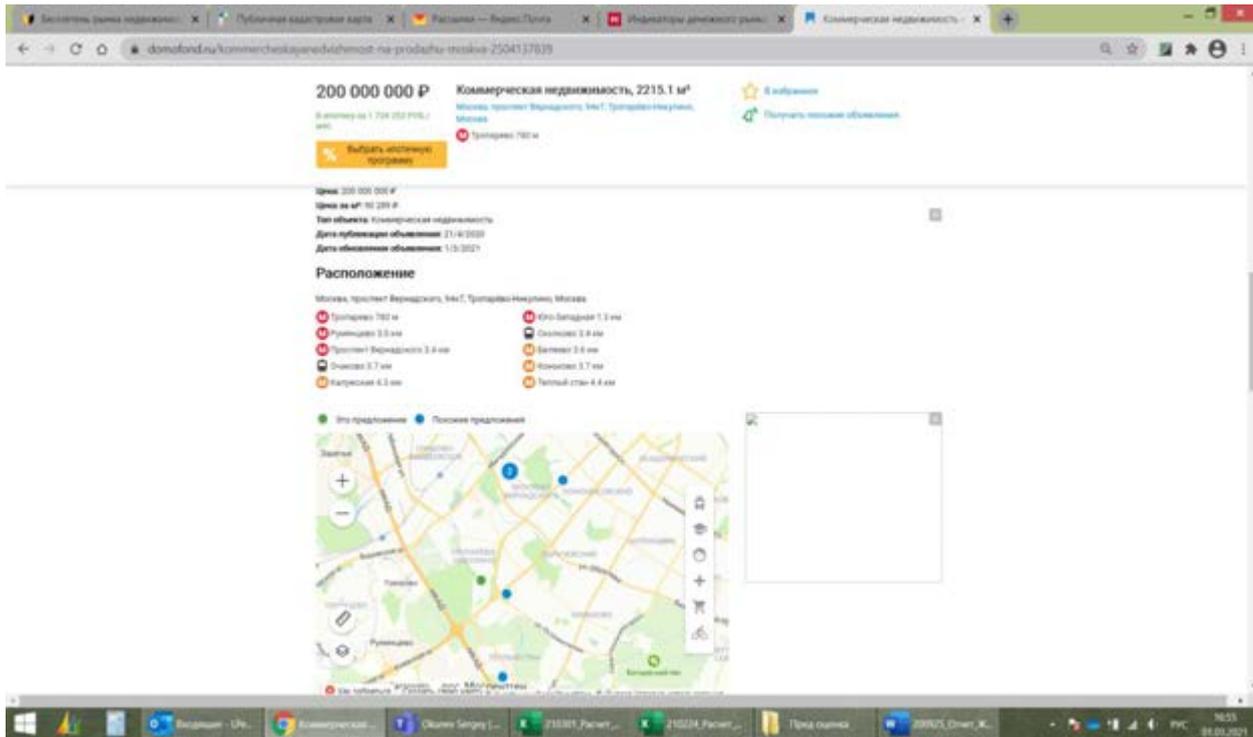
200 000 000 Р Коммерческая недвижимость, 2215.1 м²
Москва, пр-кт Вешняковский, 54/1, Троицкое поле, Москва

Агрос estate
Разместить объявление: 3 лет 2 мес.
Открыть другие объявления на продажу: 294
Открыть другие объявления в аренду: 402
Всего на 1 неделе: 626

Коммерческая недвижимость, 2215.1 м²
СПЕЦИАЛЬНАЯ ЦЕНА В ПРОЦ. 340. 1-й этаж - 400 кв.м, 2-й этаж - 1394, 4-й этаж - 807,3 кв.м. Помещение расположено в трех этажах, 1 этаж - 400 кв.м, 2-й этаж - 1394, 4-й этаж - 807,3 кв.м. (входит в состав комплекса Москва Парк - 4-й этаж подземного паркинга). Высота потолков 3,3 м. 1-й этаж - торговый центр. Помещение 2-го этажа, открытая планировка, инженерные системы: водоснабжение, вентиляция, общедомовые, электрическая мощность 243 кВт, кондиционирование и вентиляция на чистый воздух. 3-й этаж - 1-й этаж, 2-й этаж - на 2-м этаже, 1-й этаж - на 3-м этаже. Здание оборудовано под фитнес клуб, спортивно - досуговый центр, также возможно под детский игровой развлекательный центр. Здание расположено в Западном административном округе 1-й очереди элитного жилого и бизнес-класса в 30 минутах езды от метрополитена Вешняковская, 2 км до МКАД, 10 минут от метро Троицкое поле.

Недалеко находится метрополитен Троицкое поле, Овчинниковская, Крым Арбатская Москва, Специальная деловая зона (Специальная МЗ) МКАД, Российский университет дружбы народов, Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова, Академия народного хозяйства при правительстве РФ (Область М) 343034
Номер объекта: КД/542954/310

Информация о предложении
Тип: Коммерческая недвижимость
Класс: Здание
Площадь: 2215.1 м²
Цена: 200 000 000 Р
Цена за м²: 90 289 Р
Тип объекта: Коммерческая недвижимость
Дата публикации объявления: 21/6/2020
Дата обновления объявления: 1/5/2021



Аналог 4

Информационный портал "remospro.ru", <https://www.remospro.ru/catalog/sale/tradingarea/13902/>,
т. +7 (929)-572-39-83

Продажа торговой площади Москва, ЦАО, Пресненский р-н, Шелепихинская набережная, 34

Москва, ЦАО, Пресненский р-н, Шелепихинская набережная, 34

7 мин. транспортом

587 459 715 руб.
Следить за ценой

5 просмотров, 602 дня на сайте

Площадь: 4 184.10 м² Этаж: 1/37

Продажа помещения под фитнес клуб площадью 4184.1 м² в инновационном городском квартале нового поколения «Сердце Столицы» в стилобатной части жилого корпуса. Помещение фитнес клуба расположено на первой линии Москва-реки. На территории помещения фитнес клуба: бассейн с морской водой, бассейн детский, тренажерный зал с инновационным оборудованием, студии групповых программ, сайкл-студия, зона спортивных единоборств, зона функционального тренинга, салон красоты, фитнес-кафе, турецкий хамам, финская сауна, солярий. Отдельный вход с улицы, доступ для посетителей из паркинга. По диагональному паркингу для посетителей фитнес клуба 29 м.м. Номер объекта: #5/549628/131 [Свернуть](#)

Заметка Добавить в избранное Пожаловаться

Склад «Урбан-бокс»
Боксы для для хранения личных вещей и бизнес-инструментов.

Узнать больше УрбанБокс

территории помещения фитнес клуба: бассейн с морской водой, бассейн детский; тренажерный зал с инновационным оборудованием, студии групповых программ; сайкл-студия; зона спортивных единоборств; зона функционального тренинга; салон красоты; фитнес-кафе; турецкий хамам; финская сауна; солярий. Отдельный вход с улицы, доступ для посетителей из паркинга. По диагональному паркингу для посетителей фитнес клуба 29 м.м. Номер объекта: #5/549628/131 [Свернуть](#)

Заметка Добавить в избранное Пожаловаться

Smolenska Estate
Агентство
Телефон: 8-429-572-39-83

Сравнение стоимости данного предложения со средними ценами в городе, округе, районе

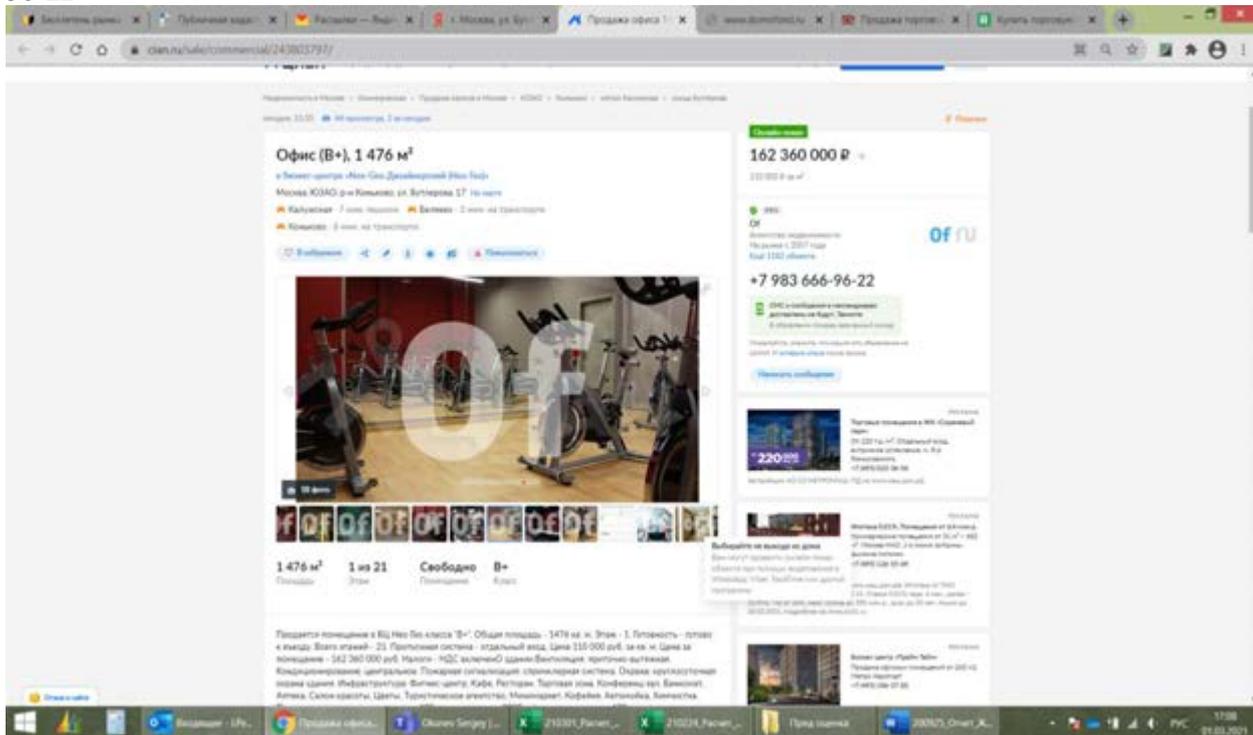
Цена торговой площадк: 587 459 715 Р, 4184.1 м² (140 403 Р/м²)

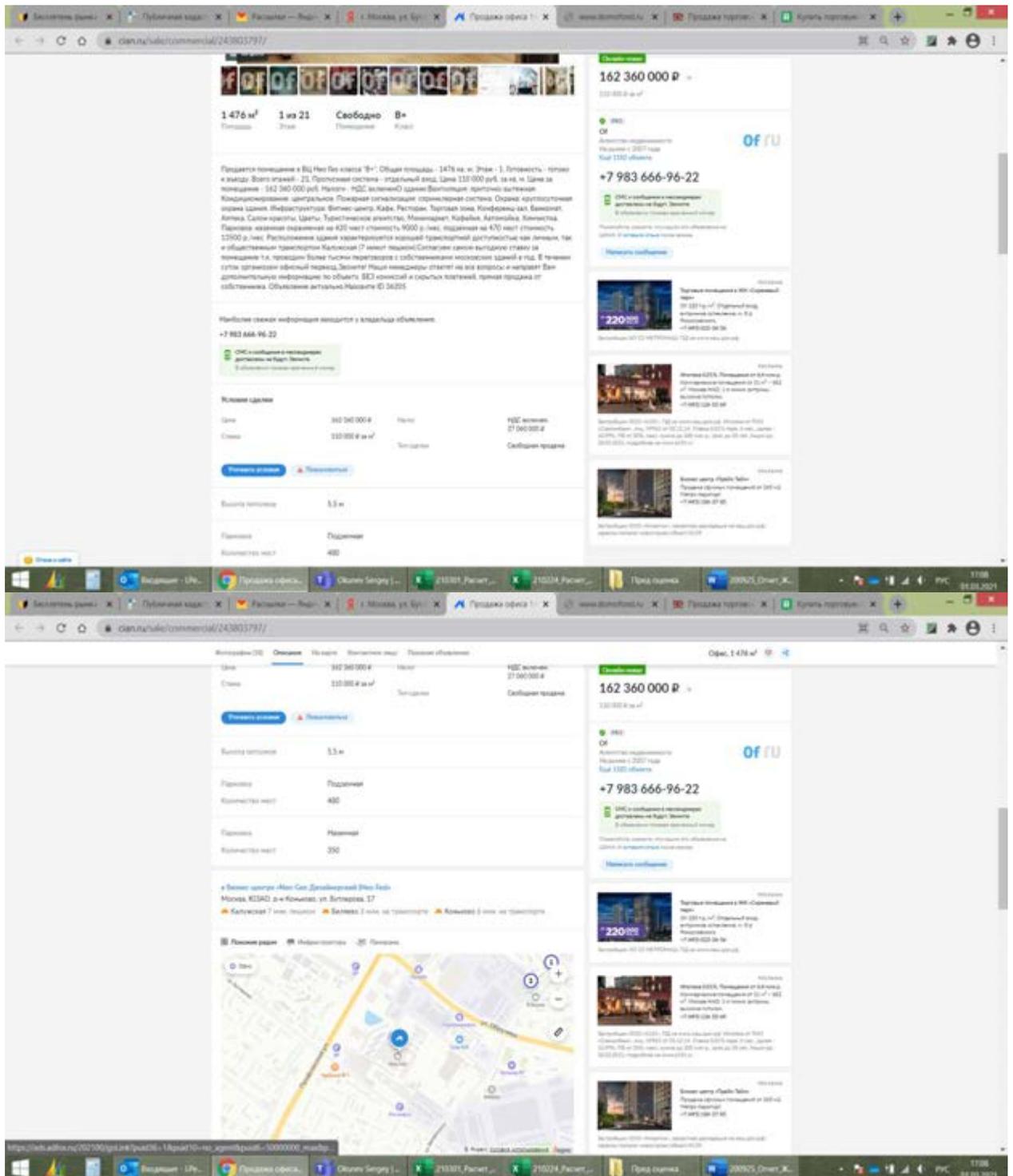
	Площадь	Разница	Цена, Р	Разница	За м ² , Р	Разница
Средняя по: Москва	575.61 м ²	+86.24%	125 398 938	+78.65%	540 888	-285.24%
Средняя по: ЦАО	303.37 м ²	+92.75%	147 487 095	+74.89%	881 807	-528.05%
Средняя по: Пресненский ЗС	242.18 м ²	+94.21%	142 799 629	+75.69%	875 033	-523.23%

Здание на карте, объекты рядом и инфраструктура

Аналог 5

Информационный портал "ЦИАН", <https://www.cian.ru/sale/commercial/243803797/>, т. +7 983 666-96-22





Копии информационно-аналитических материалов

Корректировка на торг

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №27, ноябрь 2020 г., под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича



СРД-27, ноябрь 2020 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Ин-

тернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

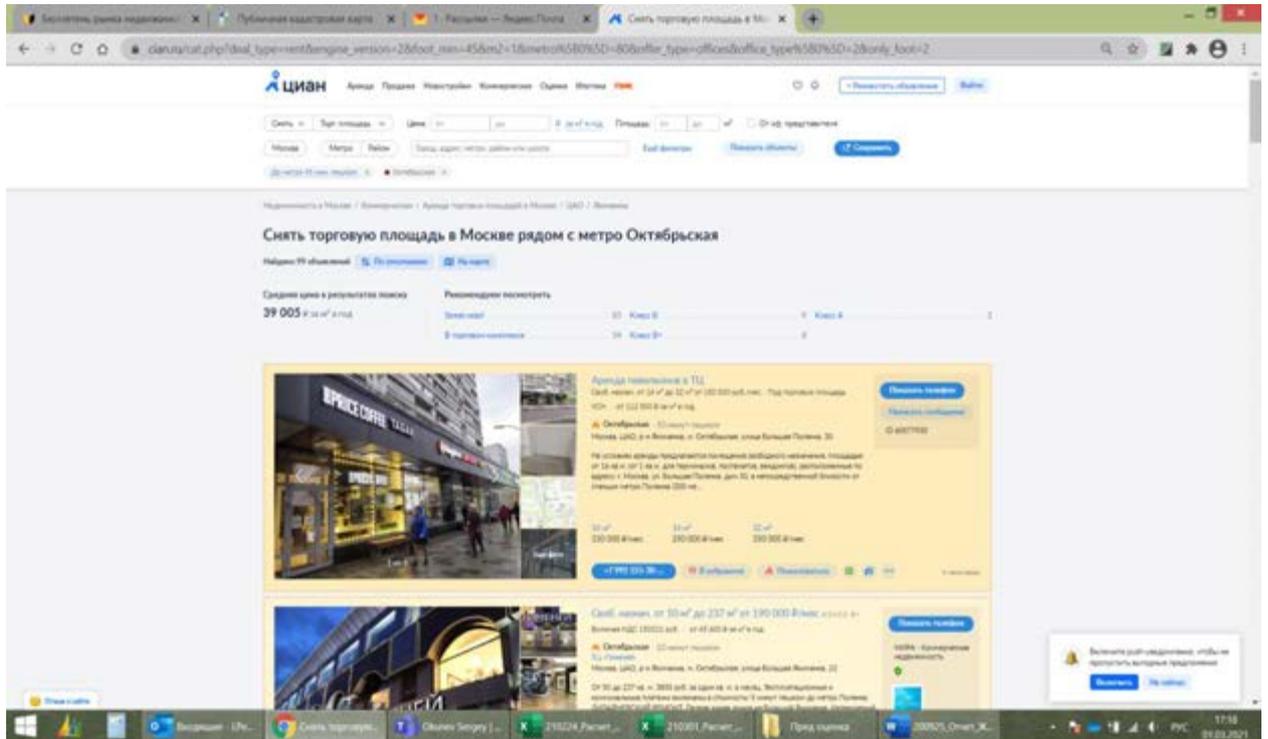
Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	4-6 (5)	6-10 (8)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-11 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-10 (9)	10-12 (11)
Москва	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Новосибирск	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	8-11 (9,5)
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-6 (5,5)	5-7 (6)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2020 г.	4,0	6,4	4,1	7,8	4,6	8,3	5,4	9,6	9,3
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	6-8 (7)	3-7 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Омск	3-6 (4,5)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Севастополь	5-7 (6)	8-10 (9)	-	6-8 (7)	-	6-10 (8)	-	10-12 (11)	11-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	10-13 (11,5)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2020 г.	4,7	7,3	5,0	8,2	5,4	9,0	6,4	10,7	10,8
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2020 г.	4-6 (5)	8-10 (9)	4-8 (6)	10-12 (11)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-14 (12)	10-12 (11)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследования рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Корректировка на местоположение

www.cian.ru



Снять торговую площадь в Москве рядом с метро Октябрьская

Найдено 19 объявлений

Средняя цена в результате поиска: 39 005 руб/м² в год

Рекомендуем посмотреть:

- Класс B
- Класс A
- Класс B+

Аренда помещений в ТЦ
Снять можно от 14 м² до 12 м² от 100 000 руб./мес. Под торговую площадь
100 м² от 100 000 руб/в год

Адрес: Москва, район Восточный, м. Октябрьская, улица Большая Пятинка, 30

19 объектов аренды недвижимости подпадают под категорию «нежилая», площадь от 14 м² до 12 м², для торговли, размещения вывески, дополнительного входа в здание в Москве, ул. Большая Пятинка, дом 30 в непосредственной близости от станции метро Пятинка (100 м).

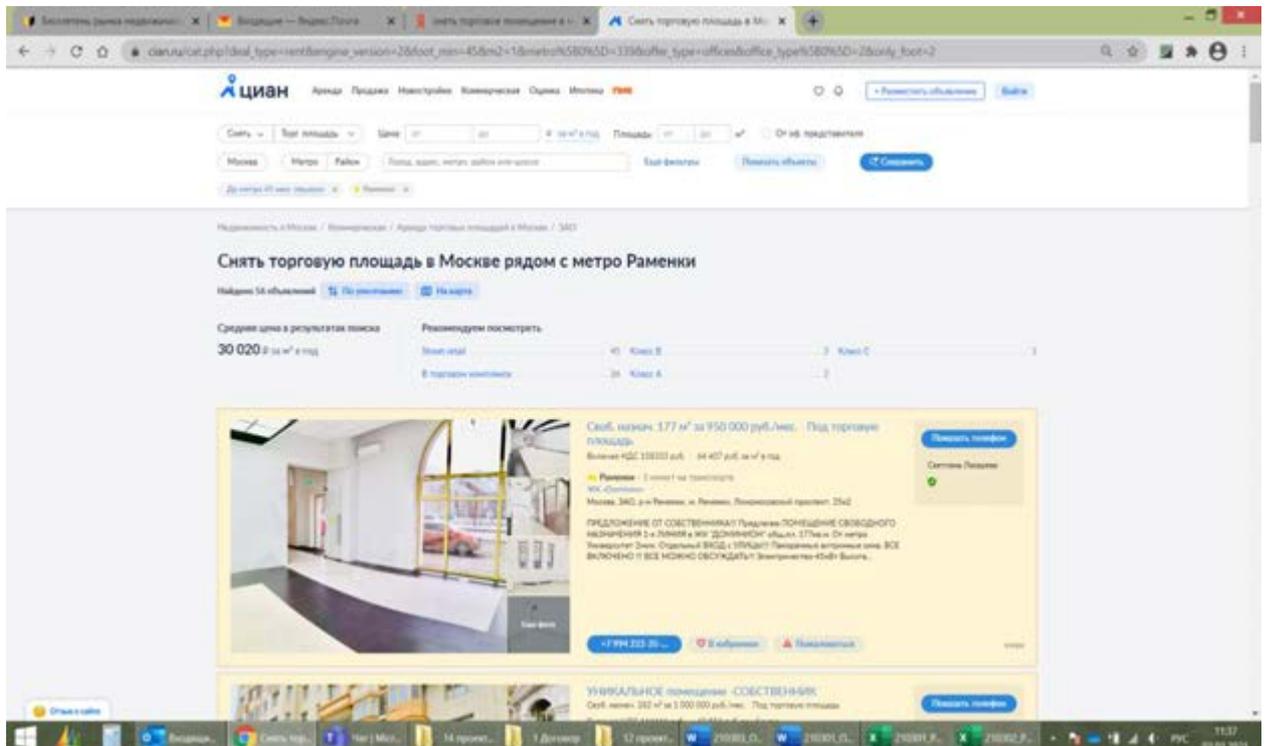
14 м² от 100 000 руб/мес. 12 м² от 100 000 руб/мес. 10 м² от 100 000 руб/мес.

Снять можно от 10 м² до 237 м² от 190 000 руб./мес. в год в Восточном районе 180000 руб. в год от 400 руб/м² в год

Адрес: Москва, район Восточный, м. Октябрьская, улица Большая Пятинка, 30

19 объектов аренды недвижимости подпадают под категорию «нежилая», площадь от 10 м² до 237 м², для торговли, размещения вывески, дополнительного входа в здание в Москве, ул. Большая Пятинка, дом 30 в непосредственной близости от станции метро Пятинка (100 м).

10 м² от 190 000 руб/мес. 237 м² от 190 000 руб/мес. 10 м² от 190 000 руб/мес.



Снять торговую площадь в Москве рядом с метро Раменки

Найдено 14 объявлений

Средняя цена в результате поиска: 30 020 руб/м² в год

Рекомендуем посмотреть:

- Класс B
- Класс C
- Класс A
- Класс B+

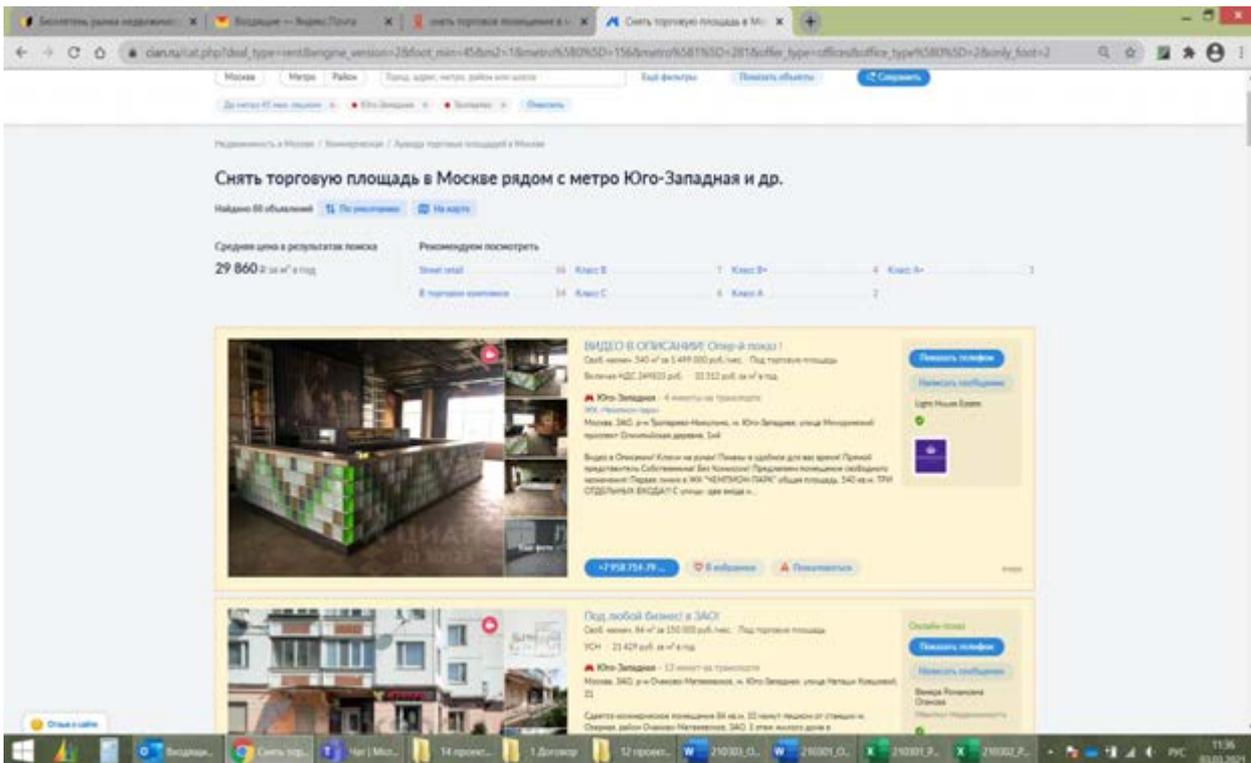
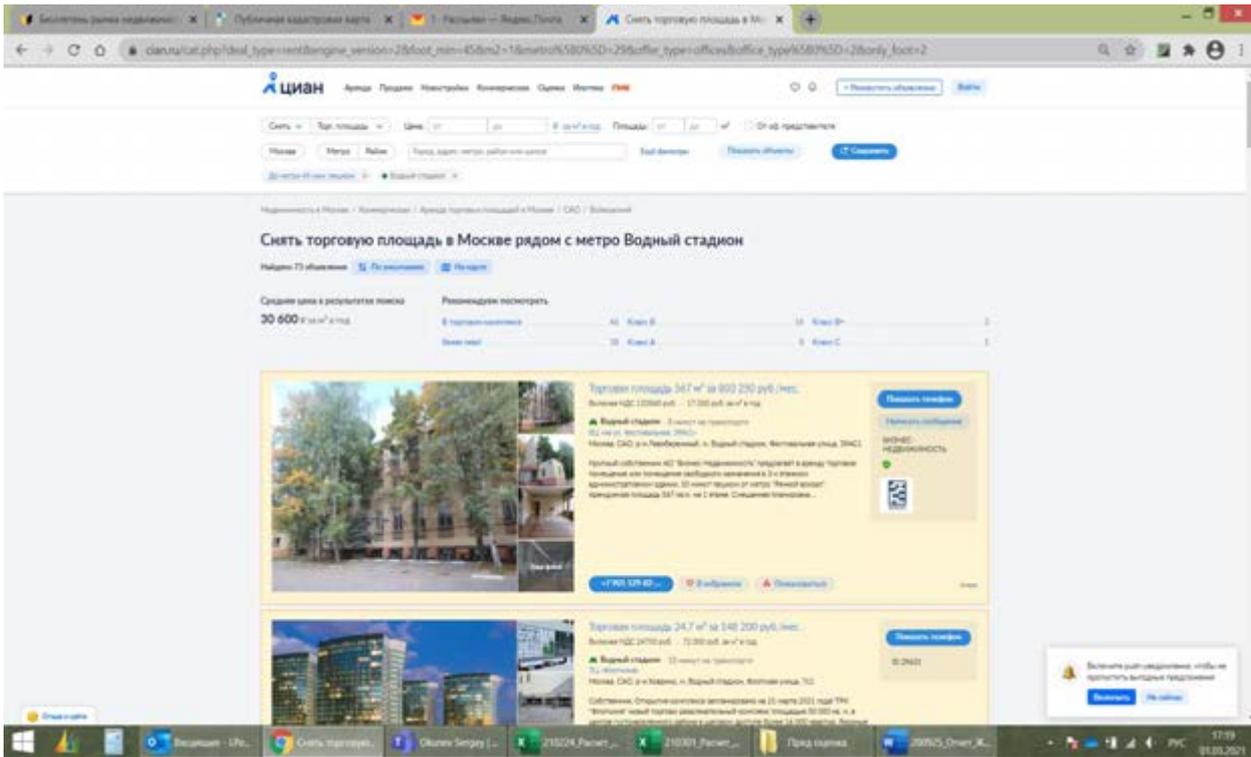
Снять можно от 177 м² до 950 000 руб./мес. Под торговую площадь
Восточный район 180000 руб. в год от 400 руб/м² в год

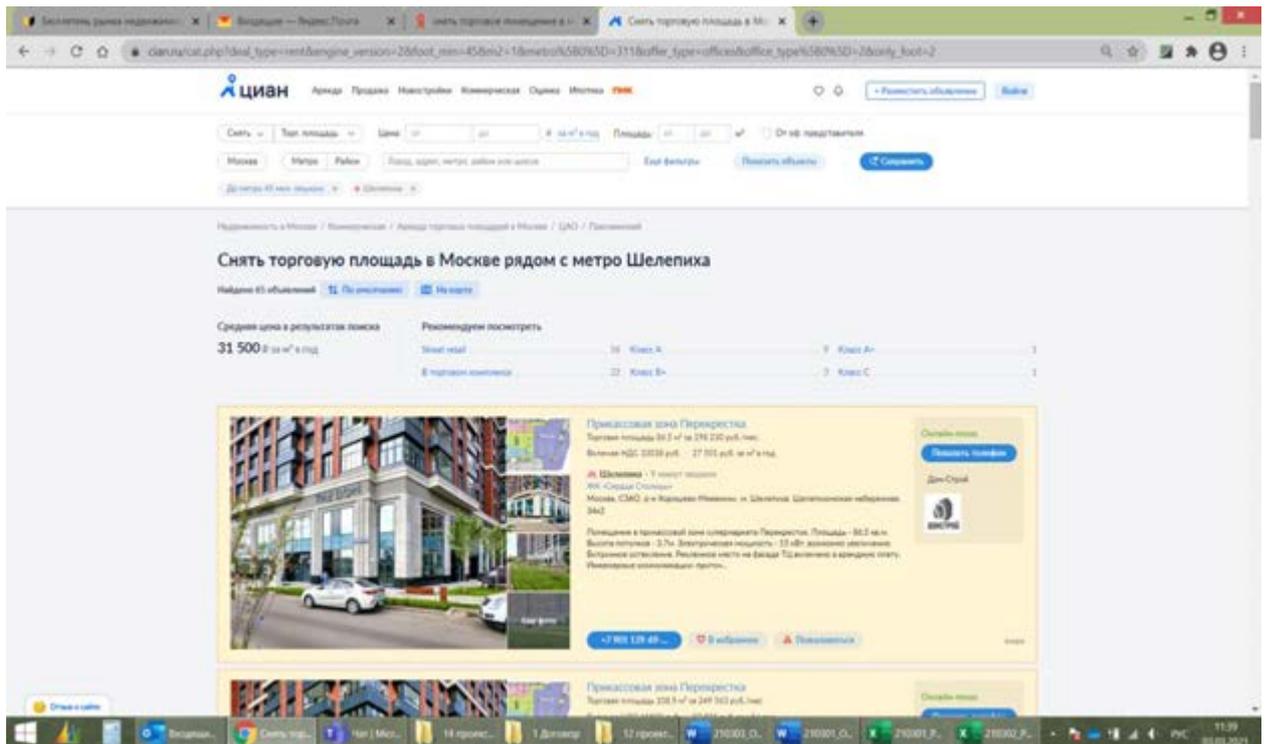
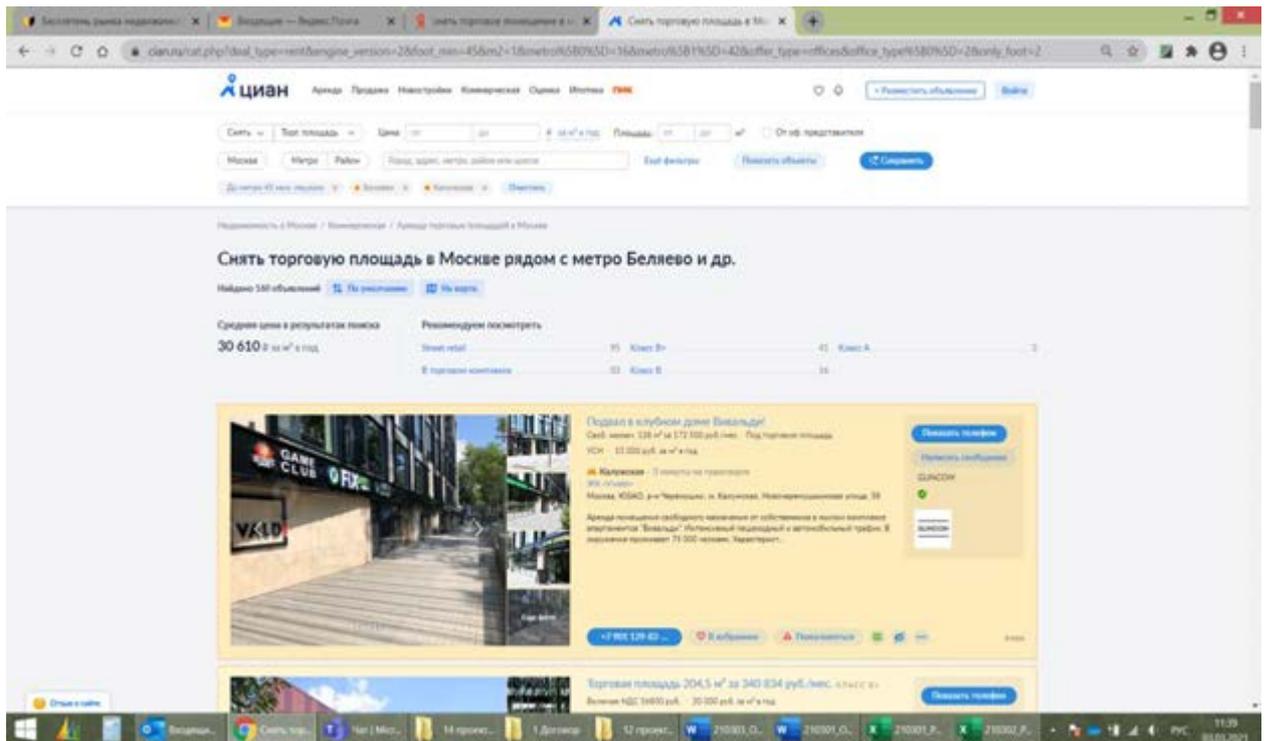
Адрес: Москва, район Восточный, м. Раменки, Ленинковский проспект, 25а2

177 объектов аренды недвижимости подпадают под категорию «нежилая», площадь от 177 м² до 950 000 руб./мес. в год, для торговли, размещения вывески, дополнительного входа в здание в Москве, Ленинковский проспект, 25а2

177 м² от 180 000 руб/мес. 950 000 руб/мес. 177 м² от 180 000 руб/мес.

УЮТЛИВЫЕ помещения СОБСТВЕННИКА
Снять можно от 30 м² до 1 000 000 руб./мес. Под торговую площадь





Корректировка 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 зон.

Для расчета корректировки на местоположение используются различные методы и аналитические данные: метод парных продаж; данные аналитических агентств; метод ранжирования факторов; метод соотношения кадастровых стоимостей и др. Применение того или иного метода обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае в зависимости от особенностей сегмента рынка объекта оценки и характеристик оцениваемого объекта.

В общем случае корректировка на местоположение представляет собой произведение двух составляющих:

$$K_{\text{мест}} = K_{\text{терр}} \times K_{\text{удаление}}, \text{ где}$$

$K_{\text{терр}}$ – корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах);

$K_{\text{удаление}}$ – корректировка на местоположение (нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон).

Корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах).

Для определения $K_{терр}$ для условий г. Москвы автором были разработаны Ценовые индексы, соответствующие местоположению станций метрополитена (далее ЦИС – ценовой индекс станции метро), сформированные в процессе аналитической работы с базами данных недвижимости различных типов. Индексы станций метрополитена отражают ценовую характеристику приближенной к конкретной станции городской локации. Ценовые индексы представлены ниже в табл. 1.

Автор рекомендует выбирать ближайшую станцию метро (для этого следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станции метро в режиме построения маршрутов пешим ходом). Если объект оценки или объект аналог расположены на равнозначном удалении от нескольких станций метрополитена (что характерно для центральной части города), а их индексы значительно отличаются, то целесообразно использовать средневзвешенный индекс нескольких ближайших станций.

Рекомендуемая схема применения поправки на местоположение на основе индексов.

1. Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам станции метрополитена из табл. 1.
2. Рассчитывается корректировка по формуле:

$$K_{терр} = I_{об} + I_{ст}, \text{ где}$$

$K_{терр}$ – корректировка на местоположение, рассчитанная по индексу станции метро;

$I_{об}$ – индекс станции метро ближайшей к объекту оценки;

$I_{ст}$ – 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 линию расположения

Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская область по состоянию на июнь 2020 г.". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июнь 2020 г.

Значения корректировок в г. Москва и границы расширенных интервалов

Таблица 23.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,75	0,86
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,85	0,75	0,86

Корректировка на тип объекта недвижимости

Источник: <https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2379-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.01.2021 года

Уточнение: Статистика на основе рыночной информации на основании рыночных данных за последний квартал

Тип объекта	Удельная стоимость здания (УСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОС			Встроенное помещение и здание по отношению к ОС		
		средняя ставка	нижняя граница	средняя ставка	нижняя граница	средняя ставка	нижняя граница
Торговые, офисные и другие общепромышленные здания и помещения	1,00	0,92	1,04	0,98	0,90	1,01	0,97
Складские и промисленно-складские здания и помещения	1,00	0,90	1,02	0,96	0,84	0,96	0,90

Корректировка на площадь

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/2384-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2021 года

Калькулятор корректировки удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (зубовано 18.01.2021 г.)

Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предположительно равные, аналогичные по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), сопоставимые общей площади объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = S^k \cdot n^i$$

С – цена предположения (удельная стоимость) 1 кв.м. объекта, руб./кв. м.,
S – общая площадь объекта, кв.м.,
k – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n – коэффициент тарирования – степень завышения роста удельной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате анализа сопоставимых удельных рыночных стоимостей коммерческой недвижимости сформированы коэффициенты тарирования. При выборе аналога улица "аналогичность" сравниваемых объектов.

Посредством линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выведены коэффициенты тарирования:

назначение	К коэффициент	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	0,17	0,638
Производственные и складские здания и помещения	0,25	0,616

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K = (S/S_0)^k \cdot n^i$$

К_к – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь,
S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, кв.
S – общая площадь, аналогичного по остальным параметрам объекта, кв.
k – коэффициент тарирования.

Калькулятор расчёта корректировки на площадь
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

Корректировка на площадь = (/)^{0,17}

Корректировка на распределение по этажам

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/2378-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.01.2021 года

Калькулятор корректировки удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (зубовано 18.01.2021 г.)

Исследование удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, и удельных рыночных стоимостей, расположенных на 1 этаже.

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция здания (помещения), класс качества, наличие коммуникаций, общая цена, общая площадь объекта.

Итого расчеты Statrielt на основе актуальной рыночной информации за отчетный период:

№	Объект	Нижний этаж	Верхний этаж	Средний этаж
А. При оценке объектов				
Торговые помещения:				
1.	Торговые помещения:			
1.1.	Помещение 1 этажа по отношению к помещению 1 этажа	0,70	0,86	0,78
1.2.	Средний этаж по отношению к помещению 1 этажа	0,86	0,86	0,86
1.3.	Помещение 2 этажа по отношению к помещению 1 этажа	0,86	0,86	0,86
1.4.	Помещение 3 этажа и выше по отношению к помещению 1 этажа	0,86	0,86	0,86
Офисные и другие общественные помещения:				
2.	Помещение и другие общественные помещения:			
2.1.	Помещение 1 этажа по отношению к помещению 1 этажа	0,71	0,87	0,86
2.2.	Средний этаж по отношению к помещению 1 этажа	0,87	0,86	0,86
2.3.	Помещение 2 этажа по отношению к помещению 1 этажа	0,86	0,86	0,86
2.4.	Помещение 3 этажа и выше по отношению к помещению 1 этажа	0,86	0,87	0,86
Складские и производственные помещения:				
3.	Складские и производственные помещения:			
3.1.	Помещение и другие производственные помещения по отношению к помещению 1 этажа	0,71	0,84	0,85
3.2.	Помещение 2 этажа по отношению к помещению 1 этажа	0,75	0,81	0,81
3.3.	Помещение 3 этажа и выше по отношению к помещению 1 этажа	0,71	0,86	0,79
Б. При оценке объектов				
Торговые помещения:				
1.	Помещение и другие торговые помещения по отношению к помещению 1 этажа	0,78	0,87	0,82
1.1.	Помещение 2 этажа по отношению к помещению 1 этажа	0,81	0,86	0,86
1.2.	Помещение 3 этажа и выше по отношению к помещению 1 этажа	0,86	0,86	0,86
Офисные и другие общественные помещения:				
2.	Помещение и другие общественные помещения по отношению к помещению 1 этажа	0,81	0,84	0,87
2.1.	Помещение 2 этажа по отношению к помещению 1 этажа	0,86	0,86	0,86
2.2.	Помещение 3 этажа и выше по отношению к помещению 1 этажа	0,81	0,86	0,86
Складские и производственные помещения:				
3.	Складские и производственные помещения:			

Корректировка на наличие парковки

Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская область по состоянию на июнь 2020 г.". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июнь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 34

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	0,91	0,90	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	1,11	1,10	1,12

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

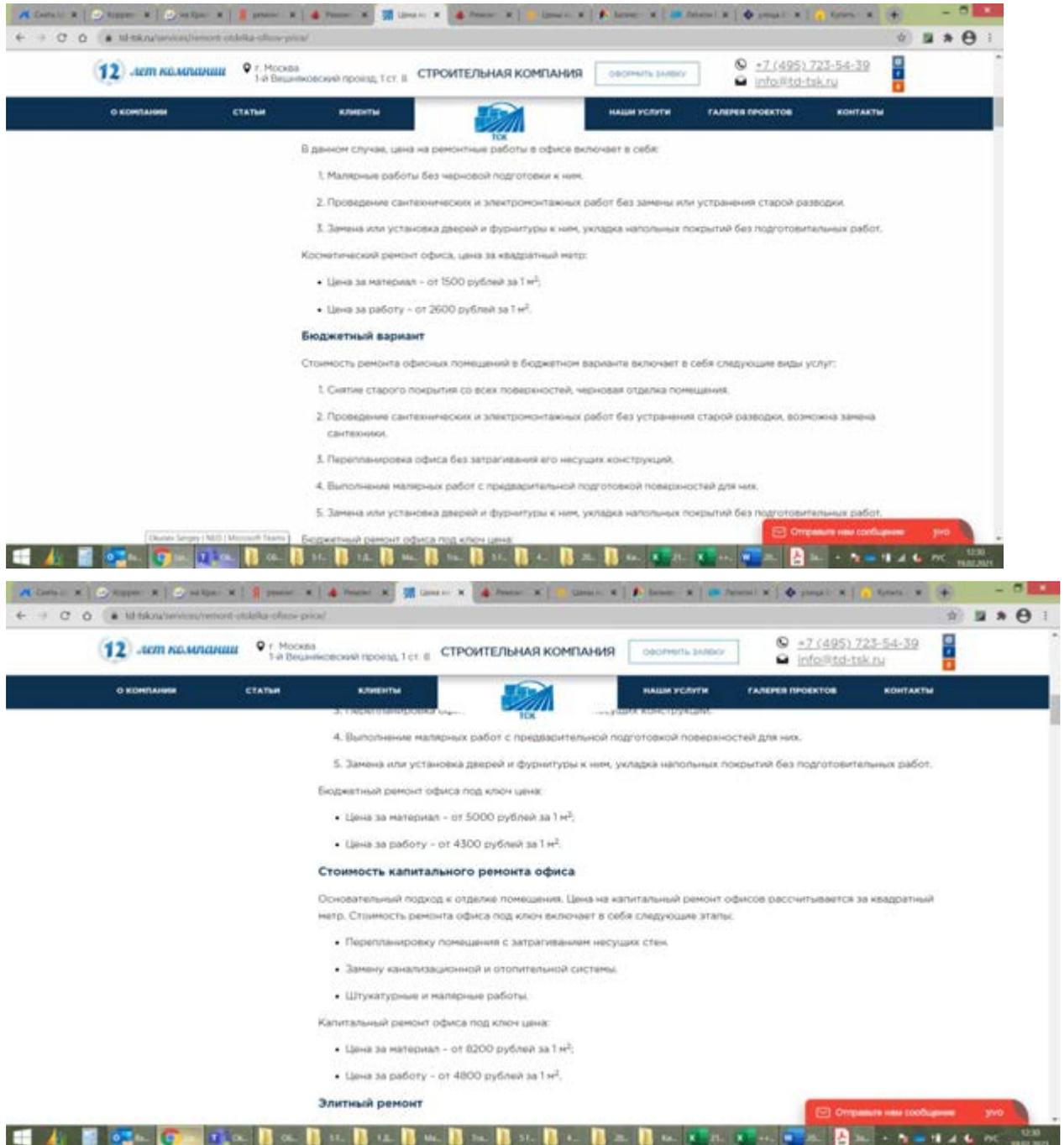
Таблица 35

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	0,91	0,86	0,95
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	1,11	1,06	1,16



Корректировка на состояние/уровень отделки

<https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/>



В данном случае, цена на ремонтные работы в офисе включает в себя:

1. Малярные работы без черновой подготовки к ним.
2. Проведение сантехнических и электромонтажных работ без замены или устранения старой разводки.
3. Замена или установка дверей и фурнитуры к ним, укладка напольных покрытий без подготовительных работ.

Косметический ремонт офиса, цена за квадратный метр:

- Цена за материал - от 1500 рублей за 1 м².
- Цена за работу - от 2600 рублей за 1 м².

Бюджетный вариант

Стоимость ремонта офисных помещений в бюджетном варианте включает в себя следующие виды услуг:

1. Снятие старого покрытия со всех поверхностей, черновая отделка помещений.
2. Проведение сантехнических и электромонтажных работ без устранения старой разводки, возможна замена сантехники.
3. Перепланировка офиса без затрагивания его несущих конструкций.
4. Выполнение малярных работ с предварительной подготовкой поверхностей для них.
5. Замена или установка дверей и фурнитуры к ним, укладка напольных покрытий без подготовительных работ.

Бюджетный ремонт офиса под ключ цена:

- Цена за материал - от 5000 рублей за 1 м².
- Цена за работу - от 4300 рублей за 1 м².

Стоимость капитального ремонта офиса

Основательный подход к отделке помещения. Цена на капитальный ремонт офисов рассчитывается за квадратный метр. Стоимость ремонта офиса под ключ включает в себя следующие этапы:

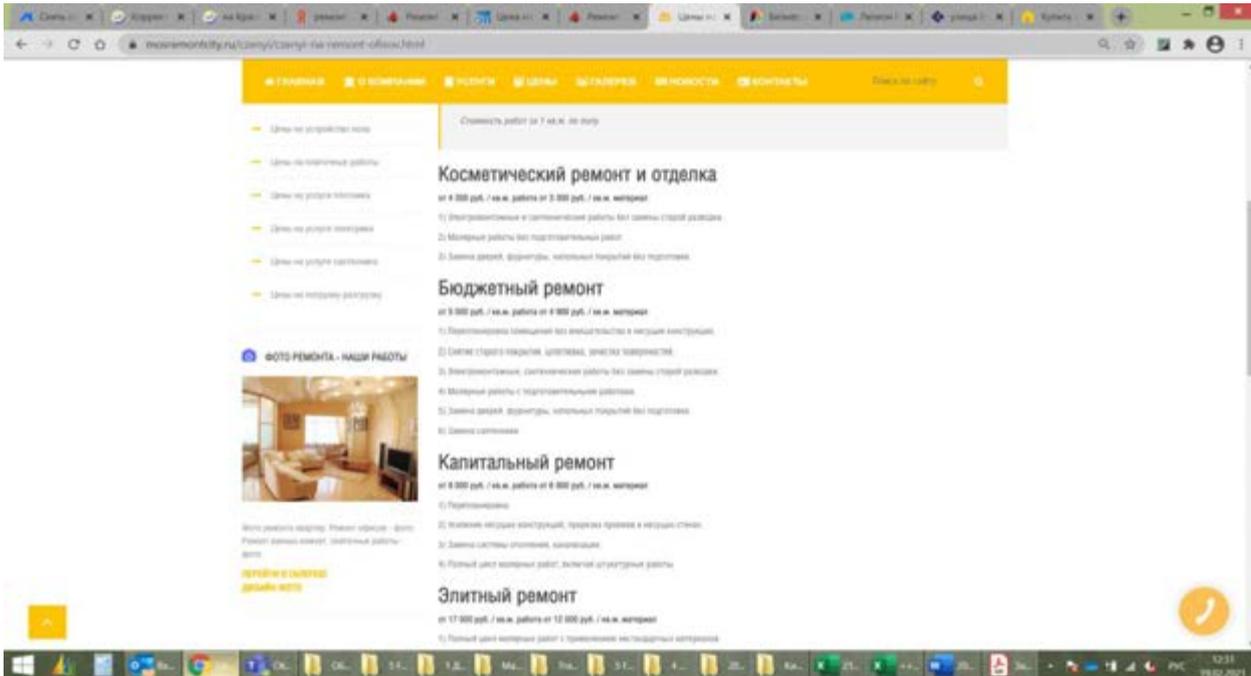
- Перепланировку помещения с затрагиванием несущих стен.
- Замену канализационной и отопительной системы.
- Штукатурные и малярные работы.

Капитальный ремонт офиса под ключ цена:

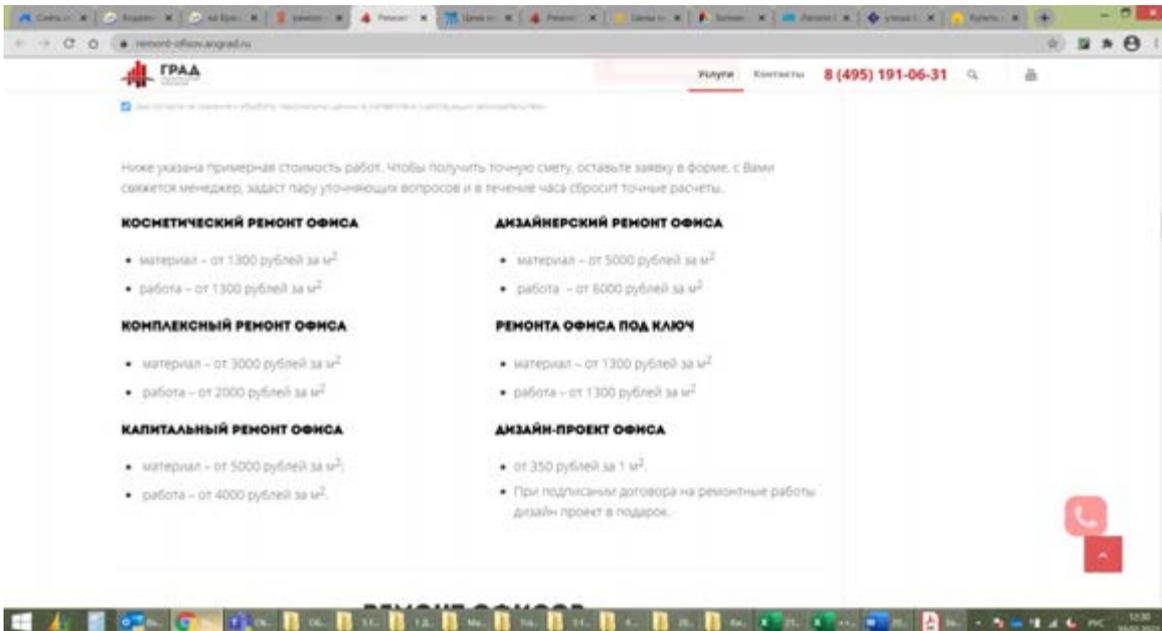
- Цена за материал - от 6200 рублей за 1 м².
- Цена за работу - от 4800 рублей за 1 м².

Элитный ремонт

<https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html>

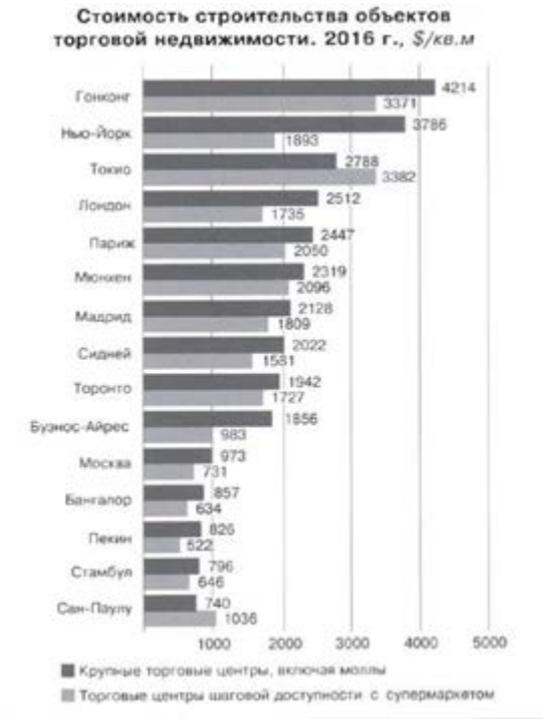


<https://remont-ofisov.aograd.ru/>



Расчет себестоимости строительства торговой недвижимости

Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" №273, декабрь 2017 г. (стр. 95)



Корректирующий коэффициент изменения цен в строительстве

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 107, 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

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	0,08592	0,08796	0,08441	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	4,532	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.	10,026	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

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 108, Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г.

Выпуск 108 - июль 2019

50

2

Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС		Центральный район						
Дата введения сметных цен, период	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.	11,371	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570	9,756	
1-й кв.	11,390	10,004	9,331	9,057	9,013	9,635	9,806	
апрель	11,400	10,016	9,343	9,068	9,024	9,648	9,819	
май	11,439	10,072	9,339	9,113	9,067	9,720	9,831	
июнь	11,410	10,031	9,338	9,080	9,034	9,667	9,819	
2-й кв.								
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	

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 109, Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г.

Выпуск 109 - октябрь 2019

50

2

Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС		Центральный район						
Дата введения сметных цен, период	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.	11,371	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570	9,756	
1-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	

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 110, Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г.

Выпуск 110 • январь 2020

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
01.01.1994	0,04517	0,04989	0,05822	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09796	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	1,351	1,169
2001 г.	1,510	1,295	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.	2,067	1,937	2,267	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,209	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	3,295	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	5,095	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	9,040	8,729	8,661	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	9,402	9,644
4-й кв.	11,335	9,900	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	9,607	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

Дата введения сметных цен, период	Волго-Вятский район					
	Рязанская область	Республика Марий Эл	Республика Мордовия	Чувашская Республика	Кировская область	Нижегородская область
01.01.1994	0,05548	0,07279	0,06389	0,06345	0,05976	0,06281
01.01.1991	0,09012	0,12008	0,10408	0,10275	0,09789	0,10151
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,273	1,174	1,181	1,136	1,247	1,096
2001 г.	1,656	1,413	1,425	1,370	1,538	1,258
2002 г.	1,952	1,723	1,682	1,583	1,707	1,572
2003 г.	2,303	2,054	2,004	1,889	1,943	1,908
2004 г.	2,636	2,412	2,380	2,210	2,234	2,240
2005 г.	2,987	2,871	2,770	2,606	2,629	2,652
2006 г.	3,600	3,587	3,425	3,233	3,235	3,280
2007 г.	4,117	4,364	3,989	3,806	3,795	3,854
2008 г.	4,851	5,082	4,685	4,530	4,523	4,597
2009 г.	5,180	5,490	5,140	4,833	5,023	4,931
2010 г.	5,689	6,124	5,227	5,005	5,017	5,081
2011 г.	5,491	6,307	5,088	5,230	5,018	5,236
2012 г.	6,036	7,654	6,095	6,773	5,860	6,171
2013 г.	7,031	8,623	6,973	8,397	6,915	7,514
2014 г.	7,480	9,105	7,418	8,740	7,187	7,734
2015 г.	7,684	9,281	7,949	8,547	7,563	7,734
2016 г.	8,089	9,542	8,443	8,519	7,945	7,868
2017 г.	8,586	9,825	8,950	8,873	8,221	8,546
2018 г.	9,085	10,251	9,473	9,124	8,604	8,317
1-й кв.	8,958	10,159	9,383	8,994	8,524	8,215
2-й кв.	9,020	10,188	9,421	9,037	8,553	8,243
3-й кв.	9,148	10,300	9,524	9,203	8,651	8,378
4-й кв.	9,214	10,356	9,566	9,260	8,689	8,432
2019 г.						
1-й кв.	9,262	10,394	9,597	9,316	8,735	8,476
2-й кв.	9,303	10,442	9,600	9,367	8,785	8,551
3-й кв.	9,355	10,542	9,642	9,419	8,843	8,653
октябрь	9,463	10,638	9,773	9,547	8,957	8,734
ноябрь	9,475	10,652	9,785	9,559	8,969	8,748
декабрь	9,487	10,665	9,798	9,572	8,980	8,758
4-й кв.	9,475	10,652	9,785	9,559	8,969	8,748
2020 г. ПРОГНОЗ						
январь	9,500	10,679	9,810	9,584	8,992	8,769
февраль	9,512	10,693	9,822	9,597	9,004	8,781
март	9,524	10,706	9,834	9,610	9,016	8,792

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 111, Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г.

Выпуск 111 • апрель 2020

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
01.01.1994	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07206	0,08096	0,09592	0,09796	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	8,248	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
2019 г.	11,434	10,097	9,377	9,131	9,087	9,732	9,871
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
4-й кв.	11,494	10,248	9,505	9,263	9,221	9,906	10,015
2020 г.							
январь	11,518	10,284	9,500	9,287	9,245	9,934	10,042
февраль	11,530	10,289	9,543	9,299	9,257	9,949	10,055
март	11,549	10,361	9,592	9,333	9,288	10,016	10,086
1-й кв.	11,532	10,311	9,555	9,307	9,263	9,967	10,061
2-й кв.							
3-й кв.							
4-й кв.							
2020 г. ПРОГНОЗ							
апрель	11,563	10,384	9,617	9,353	9,306	10,039	10,105
май	11,578	10,407	9,641	9,372	9,325	10,061	10,125
июнь	11,592	10,430	9,666	9,392	9,343	10,083	10,144

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

Выпуск 112 • июль 2020

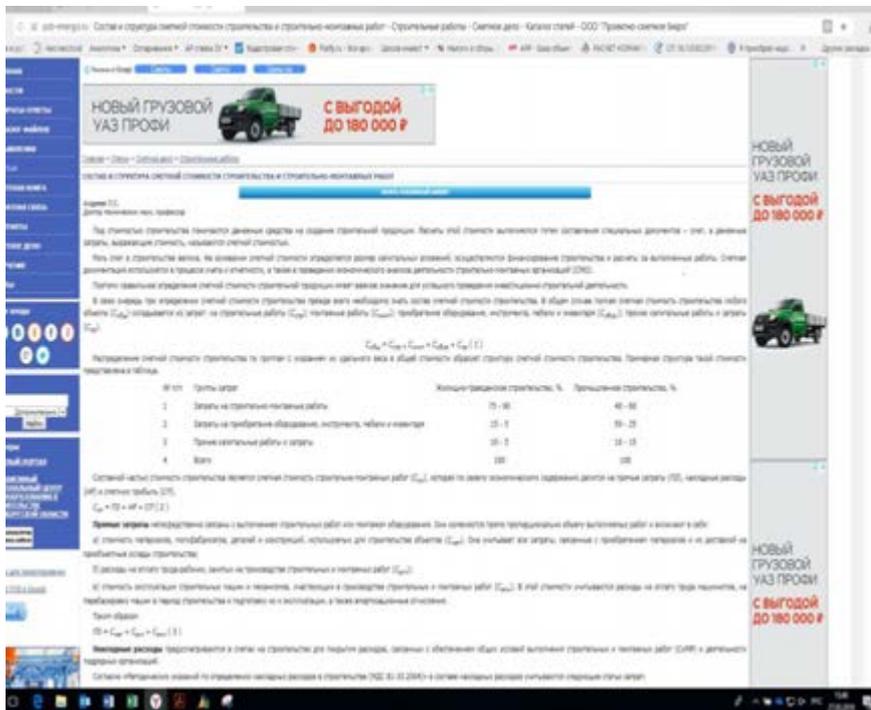
50

2
Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орионская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06219	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10152	0,09533
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	7,118	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
2019 г.	11,434	10,097	9,377	9,131	9,087	9,732	9,871
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	9,396	9,167	9,122	9,786	9,896
4-й кв.	11,494	10,248	9,505	9,263	9,221	9,906	10,015
2020 г.	11,532	10,311	9,555	9,307	9,263	9,967	10,061
апрель	11,562	10,375	9,604	9,345	9,300	10,031	10,099
май	11,575	10,390	9,617	9,358	9,312	10,045	10,113
июнь	11,693	10,511	9,711	9,441	9,369	10,173	10,209
2-й кв.	11,610	10,425	9,644	9,381	9,327	10,083	10,140
3-й кв.							
4-й кв.							
2020 г. ПРОГНОЗ							
июль	11,731	10,546	9,734	9,464	9,383	10,210	10,238
август	11,770	10,581	9,757	9,457	9,398	10,248	10,266
сентябрь	11,809	10,616	9,781	9,510	9,413	10,286	10,295

Доля СМР в общей стоимости строительства объекта

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



Расходы на страхование

Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №234, сентябрь 234 (стр.123)

Базовые тарифы¹ по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования 1 год. Август 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, постороннее воздействие, хищение, повреждение третьими лицами, бой стекла, терроризм.
² Включая отделку.

RWAY по данным компаний

Величина коэффициента капитализации для торговой недвижимости

<https://smolenkaestate.ru/commercial/547091/>

THE ART OF REAL ESTATE
SMOLENKA ГОРОДСКАЯ КОММЕРЧЕСКАЯ ЗАГОРОДНАЯ ЗАРУБЕЖНАЯ О КОМПАНИИ СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ +7 (499) 390-70-70

НОМЕР ОБЪЕКТА: 555718

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ [На карте](#)

- БЦ / ТЦ: NEO GEO
- Класс БЦ: А
- Адрес: Бутлерова ул, 17
- Город: Москва г.
- Метро: Калужская
- До метро пешком: 10 мин.
- Район: Коньково
- Округ: ЮЗАО
- Область: Москва

ХАРАКТЕРИСТИКИ

- Общая площадь: 1476.3 кв.м.
- Цена: 202 587 000 руб.
- Цена за кв.м.: 137 226 руб.
- Тип: продажа
- Категория: ПСН
- Этаж: 1 из 9
- Ремонт: Спецделка
- Парковка: Охраняемая и гостевая

THE ART OF REAL ESTATE
SMOLENKA ГОРОДСКАЯ КОММЕРЧЕСКАЯ ЗАГОРОДНАЯ ЗАРУБЕЖНАЯ О КОМПАНИИ СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ +7 (499) 390-70-70

АГЕНТ

Елена Горшкова
Специалист по недвижимости
+7 (499) 390-70-70
[Скачать контакт](#)

ПОДЕЛИТЬСЯ
[f](#) [v](#) [+](#)

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА
[Презентация](#) [в избранное](#)

Продажа готового арендного бизнеса в БЦ "NEO GEO".
Арендатор — фитнес-центр премиального уровня, включающий несколько залов: кроссфит, зал групповых занятий, зал единоборств, а также криосауну и хамам.

- Общая площадь: 1 476,3 м²
- Срок аренды: 5,4 лет
- Доходность: 12%
- Продажи: 162 393 000 руб.
- Арендный доход в месяц: 1 414 788 руб.
- Коммунальные и эксплуатационные платежи оплачивает арендатор.

НЕО GEO

- Название ТЦ/БЦ: NEO GEO
- Год постройки: 2017
- Тип дома: бизнес-центр
- Общее количество этажей в доме: 9
- Охрана/сигнализация: да

https://sugarproperty.ru/41742_gotovyy-arendnyy-biznes-v-bc-streleckaya-sloboda-obsch-pl-1332_1-kv-m.html

Офис «Готовый арендный бизнес в БЦ «Стрелецкая слобода» общ. пл. 1332.1 кв.м.» по адресу Большая Новодмитровская улица, дом 23, строение 2.

Купить | Арендовать
Продать | Сдать
Посетить объект | Показать фото
Все предложения в продаже
Все предложения в аренде
Параметричность

Анастасия Цукор
Высший менеджер объектов
8195169-63-61

Начало работы? Свяжитесь об этом позже!

Готовый арендный бизнес в БЦ «Стрелецкая слобода» общ. пл. 1332.1 кв.м.
ID: 41742
153 191 500 руб (11000 кв.м. / 135 000 руб/кв.м.)

Адрес: Большая Новодмитровская улица, дом 23, строение 2
Район: Савво
Метро: Дмитровская
Транспортная доступность: В пределах МКАД
Системы: С видеонаблюдением
Расположение: в бизнес-центре
Площадь (общ. м.): 1332.1
Этаж: 4
Экранность: 0
Корпус: 2

Описание
В деловом квартале «Стрелецкая слобода» в продажу предлагается готовый арендный бизнес.
Высококлассный бизнес площадью 1332,1 кв.м. на 4 этаже строения 2, площадью 4,8м. Общая на 2 этажах.
Арендатор: стабильное расписание клиентов.
Срок аренды: 9 лет (до 31.10.2020) с пролонгацией.
Средняя ставка аренды: 19 500 руб/кв.м./год (включая НДС)
Длина аренды: 12,56

Деловой квартал «Стрелецкая слобода» это реконструированные офисные здания, оборудованные полным комплексом инженерных и современных инженерных коммуникаций. Стильные современные входные группы и стильное оформление зданий позволяют резидентам Стрелецкой слободы вести бизнес в комфортных условиях.

Facebook | Twitter | YouTube | Instagram | VK | Odnoklassniki | Email | Print

https://retail.realtor.ru/moscow/20572/

PENNY LANE REALTY ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Москва Другая недвижимость Компания +7 (495) 150-12-22

Новости Рекомендуем Продажа Аренда Арендный бизнес Инвест проект На карте Заказать поиск объекта Агентам О нас Контакты

Ленинск - Москва - Продажи - САО - Ленинградское - Лот 20572

Продажа здания 5713 кв.м. САО ш. Ленинградское, 47А 5713.00 м² 739 999 999 ₽

484 просмотра Лот 20572 Добавить в избранное Версия для печати

Тип сделки: **Продажа**
Город: **Москва**
Метро: **Водный стадион**
Этаж: **1**
Район (Округ): **САО**
Улица: **Ленинградское**
Высота потолка: **3.0 м.**
Эл. мощность: **1600 квт.**
Наличие арендатора: **С арендатором**
Год постройки: **2000**
Тип объекта: **здание**

PENNY LANE REALTY ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Новости Продажа Аренда Арендный бизнес Инвест проект +7 (495) 150-12-22 **ЗАКАЗАТЬ ПОИСК**

Надежный, высокодоходный арендный бизнес, чистая годовая доходность 12 %!
Встроенное помещение в МФК класса А+, 5800 кв. м., на Ленинградском шоссе, первая линия домов.
Сетевой арендатор, долгосрочный договор аренды - 10 лет.
Высокий уровень инженерии, высота потолков - 6 м, собственная парковка.
Прямые договоры с коммунальными службами города Москвы. Электрическая мощность 1600кВт.
Высокий рекламный потенциал и автомобильный трафик. Аренда земли сроком 49 лет.

Связаться с представителем

Имя: Телефон:

Здравствуйте. Меня заинтересовало ваше объявление № 20572 - Продажа здание 5713 кв.м. САО ш. Ленинградское, 47А. Пожалуйста, вышлите более подробную информацию или перезвоните мне. Спасибо.

Соколовский Денис
+7 (815) 117 46 70 zakid@realty.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

NEO

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

«12» марта 2021 г.

В соответствии с Задаaniem на оценку №6 от "26" февраля 2021 г. к Договору № ОКНИП-СО-0475/18 от "11" июля 2018 г. между ЗАО Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" и АО "НЭО Центр"

Я, Крестина Е.А., представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

_____ (должность)

_____ (фамилия, инициалы)

произвели осмотр следующего недвижимого имущества:

- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 885,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2; кадастровый (или условный) № 77:010002003:3743. Свидетельство о государственной регистрации права 77-AP № 124398 от 26.03.2014 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: доля в праве 9 053/10 000, общая площадь 367,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2; кадастровый (или условный) № 77:01:0002003:3744. Свидетельство о государственной регистрации права 77-AP № 128953 от 15.08.2014 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: доля в праве 60/100, общая площадь 301,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2; кадастровый (или условный) № 77:01:0002003:3745. Свидетельство о государственной регистрации права 77-AP № 9802834 от 21.08.2014 г.

Стороны:

Представитель на объекте Иванов И.В.

Представитель АО "НЭО Центр" Крестина Е.А.

+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



ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

Дата проведения осмотра: "12" марта 2021 г.

Текущее использование:

офисное здание

Состояние зданий/помещений:

охран

Окружающая застройка:

рядом здания, инженерные

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально):

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте):

в 5 мин от метро

Внешнее благоустройство:

нет

Наличие

продана

парковки

(организованная/стихийная)

Наличие коммуникаций:

Наименование	Показатель
Электрообеспечение	<i>нет</i>
Газоснабжение	<i>нет</i>
Водоснабжение	<i>нет</i>
Канализация	<i>нет</i>
Лифт	<i>нет</i>
Система кондиционирования	<i>+</i>
Вентиляция	<i>+</i>
Система оповещения о пожаре	<i>+</i>
Система контроля доступа	<i>+</i>

Дополнительные примечания:

Стороны:

Представитель на объекте

[Подпись], *Дехтерев М.В.*

Представитель АО "НЭО Центр"

[Подпись], *Григорьев Е.А.*

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Фото 1. 1 этаж.



Фото 2. 1 этаж.



Фото 3. 1 этаж.

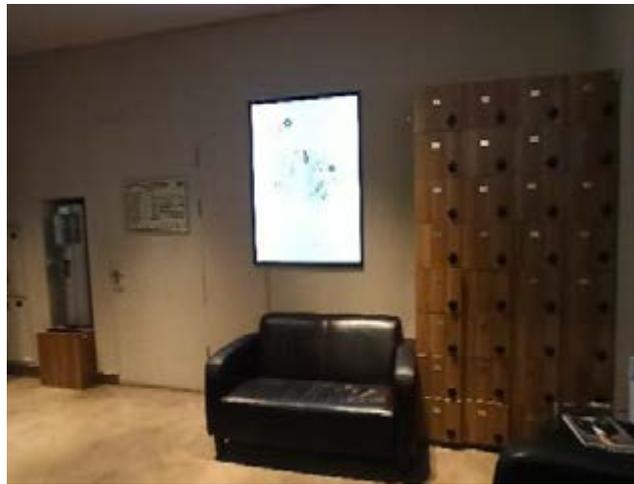


Фото 4. 1 этаж.



Фото 5. 1 этаж.



Фото 6. 1 этаж.



Фото 7. 1 этаж.



Фото 8. 1 этаж.



Фото 9. 1 этаж.



Фото 10. 1 этаж.

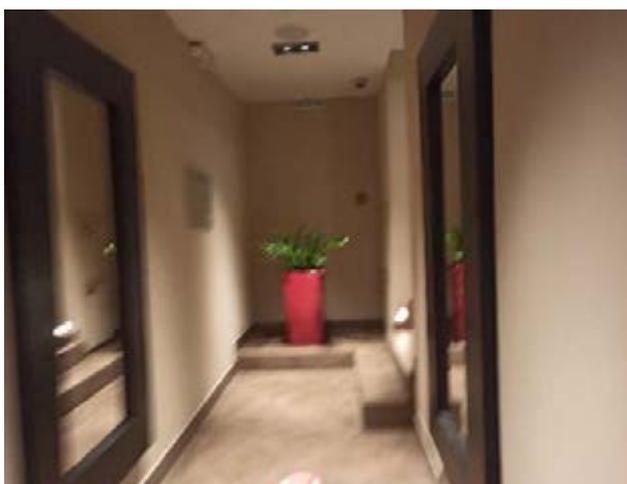


Фото 11. 1 этаж.

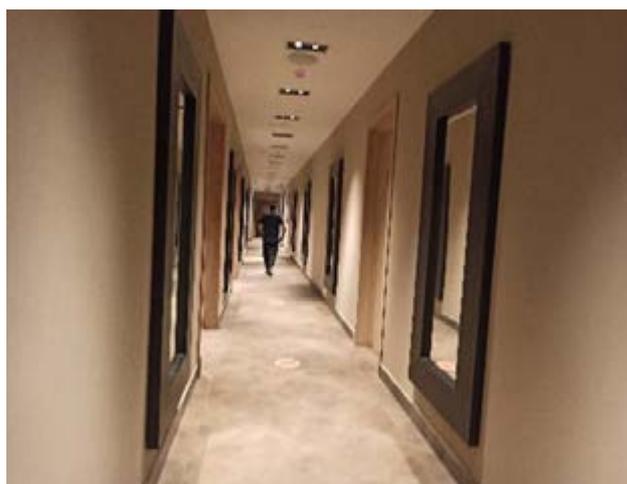


Фото 12. 1 этаж.



Фото 13. 1 этаж.

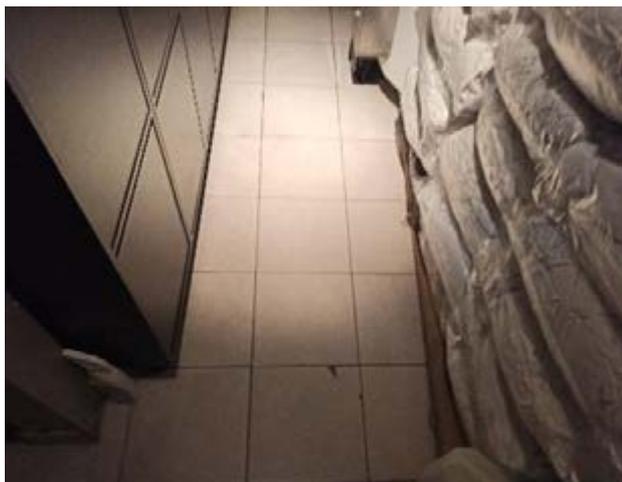


Фото 14. 1 этаж.



Фото 15. 1 этаж.

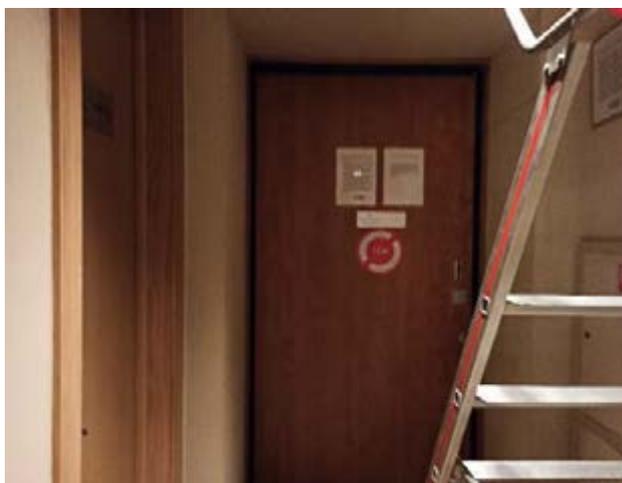


Фото 16. 1 этаж.

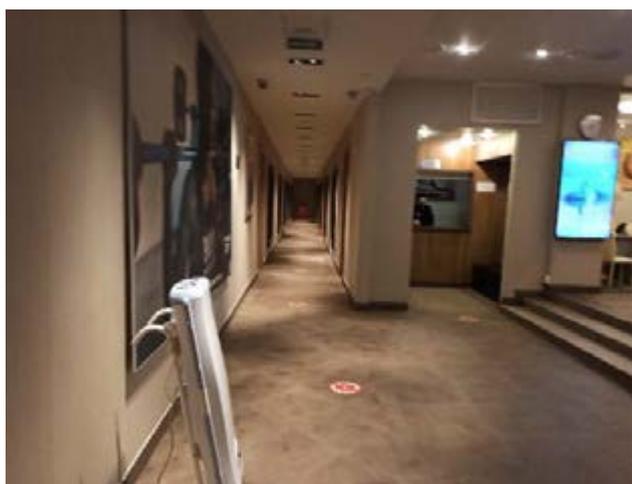


Фото 17. 1 этаж.



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. 1 этаж.



Фото 27. 1 этаж.



Фото 28. 1 этаж.

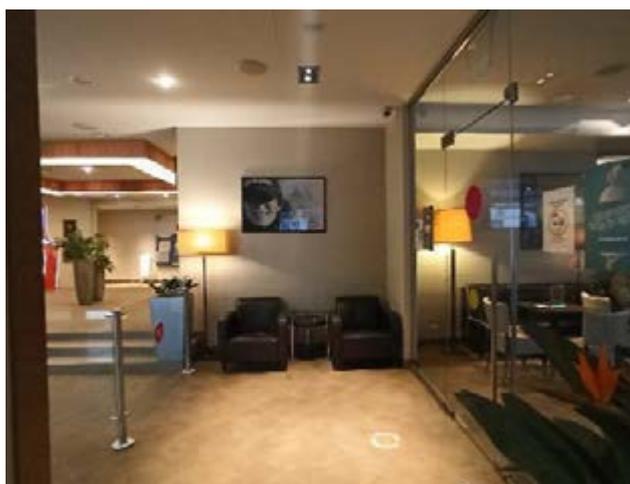


Фото 29. 1 этаж.

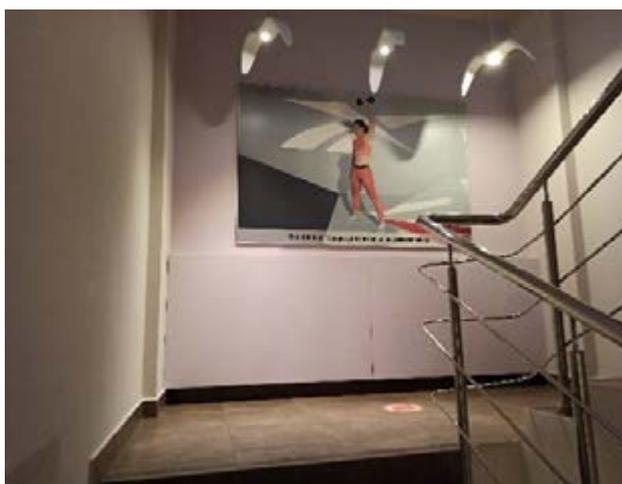


Фото 30. 2 этаж.



Фото 31. 2 этаж.



Фото 32. 2 этаж.



Фото 33. 2 этаж.



Фото 34. 2 этаж.

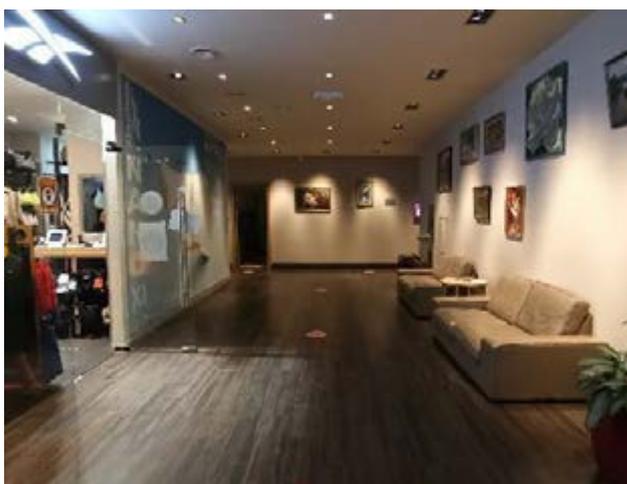


Фото 35. 2 этаж.

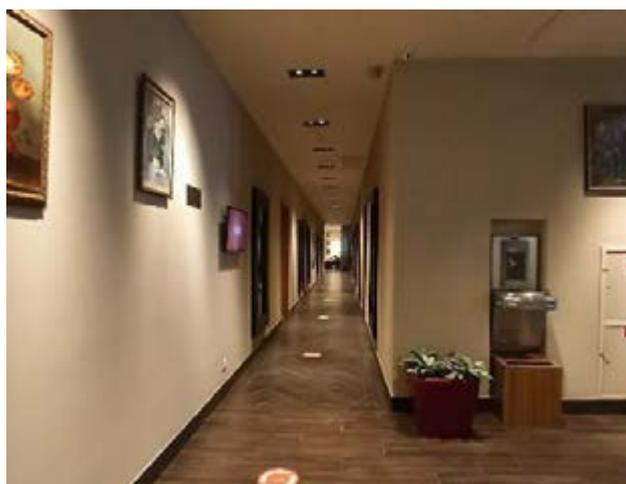


Фото 36. 2 этаж.

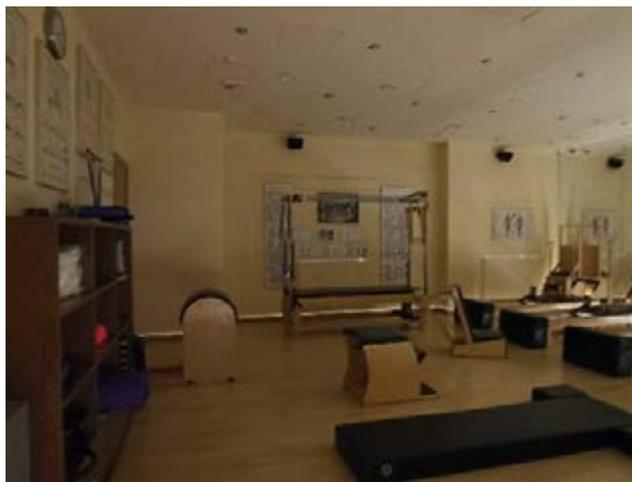


Фото 37. 2 этаж.

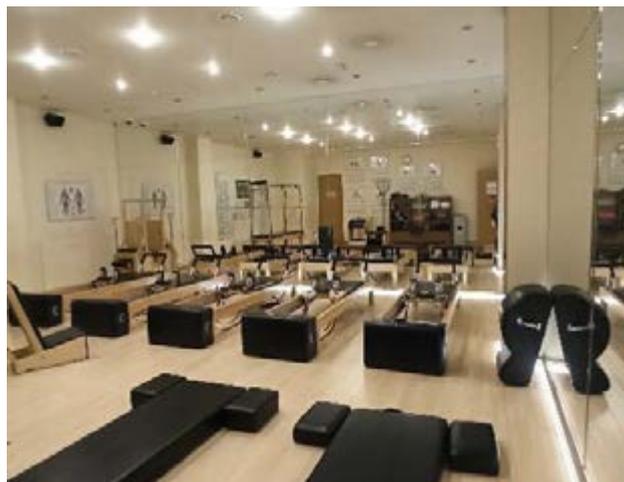


Фото 38. 2 этаж.

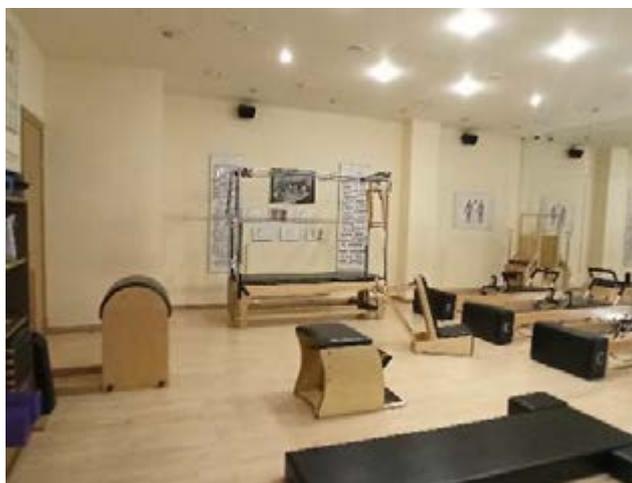


Фото 39. 2 этаж.

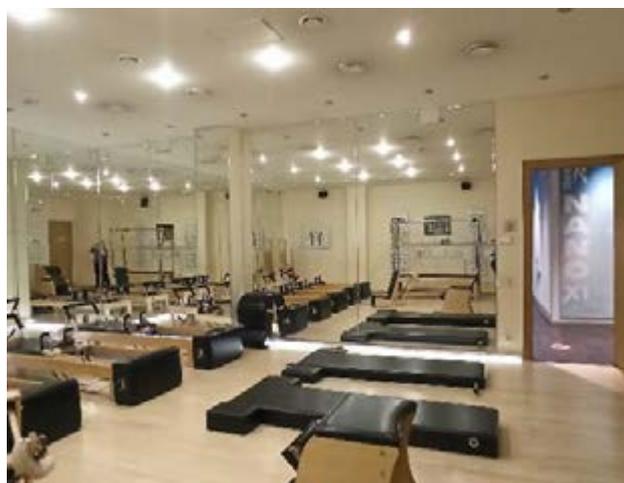


Фото 40. 2 этаж.



Фото 41. 2 этаж.



Фото 42. 2 этаж.

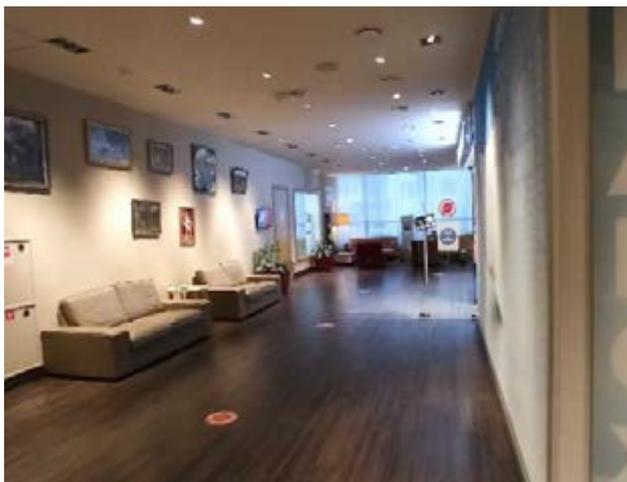


Фото 43. 2 этаж.

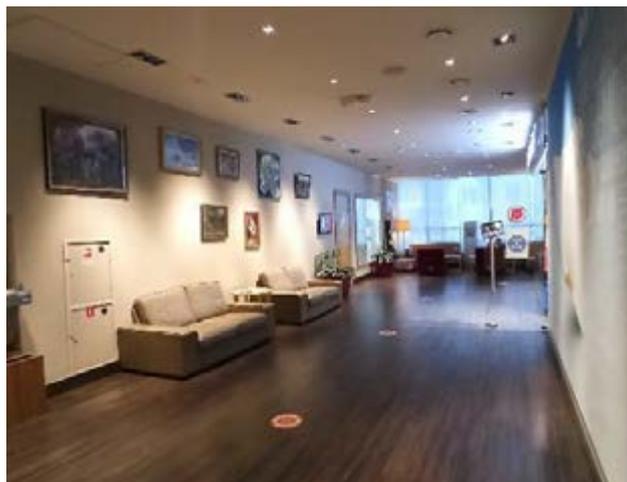


Фото 44. 2 этаж.

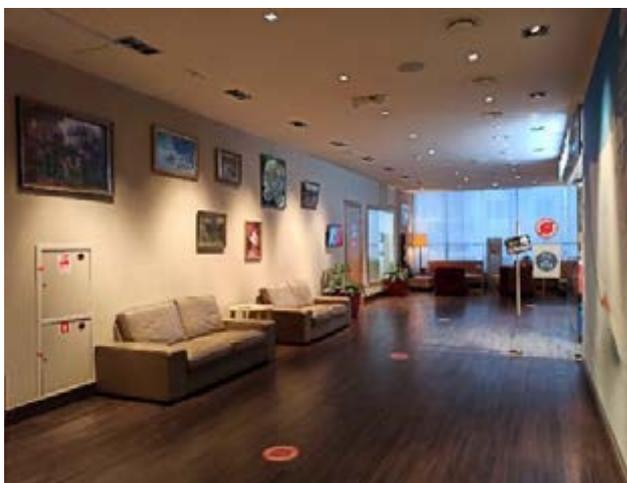


Фото 45. 2 этаж.

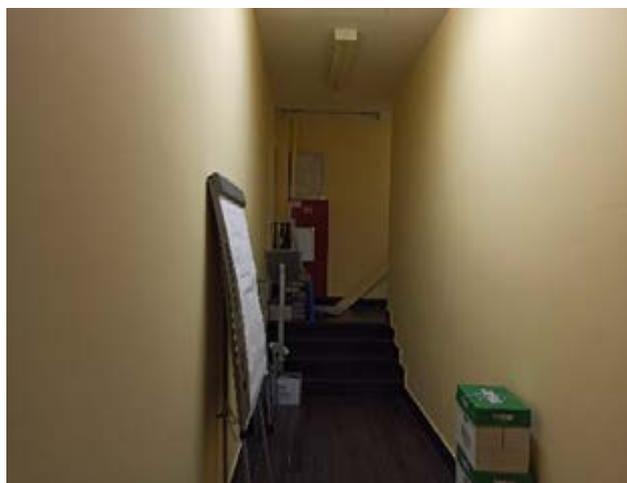


Фото 46. 2 этаж.

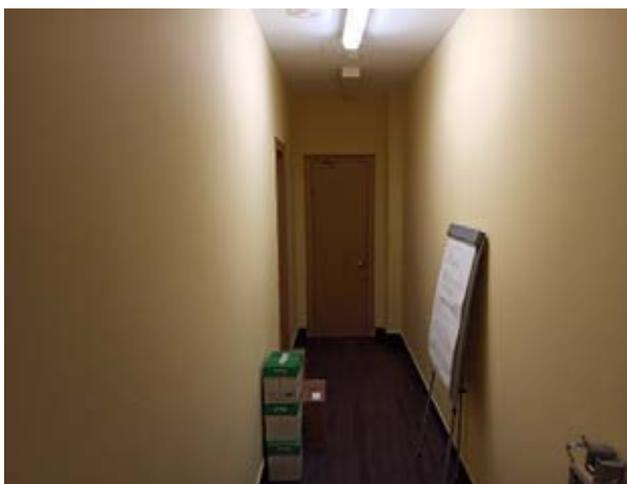


Фото 47. 2 этаж.



Фото 48. 2 этаж.



Фото 49. 2 этаж.



Фото 50. 2 этаж.

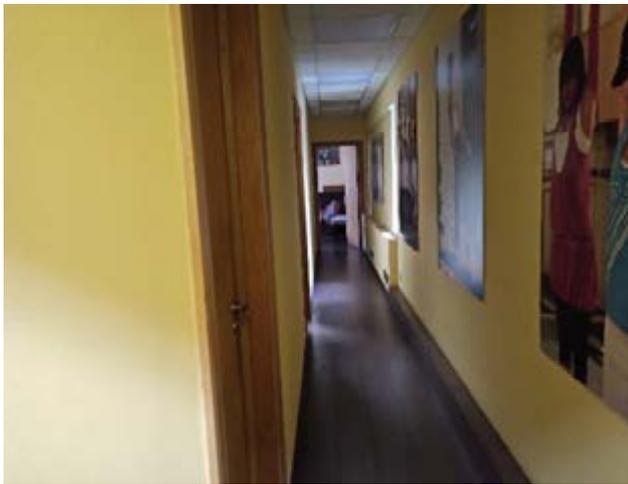


Фото 51. 2 этаж.

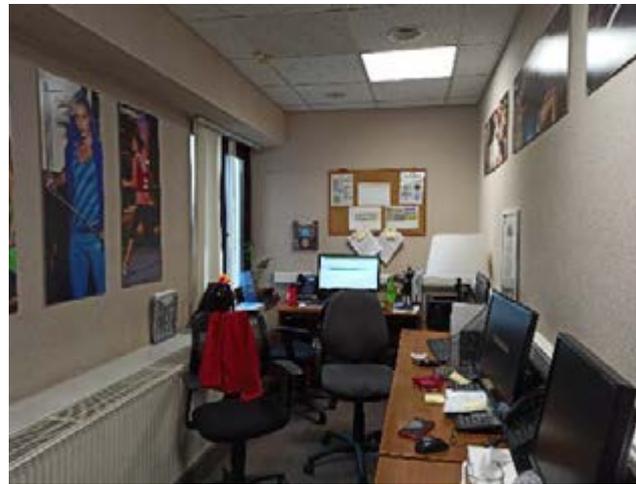


Фото 52. 2 этаж.



Фото 53. 2 этаж.

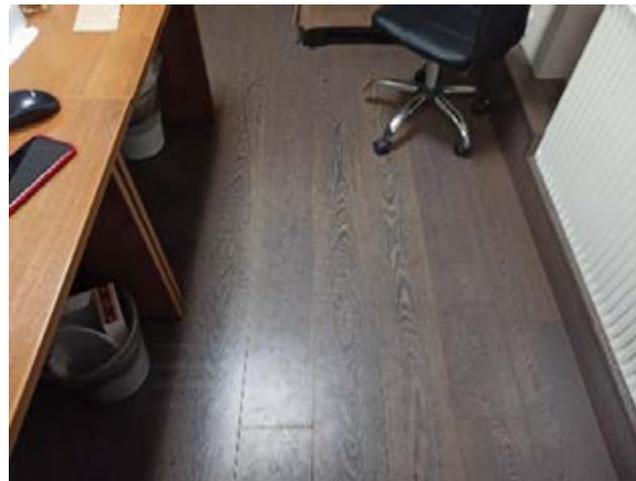


Фото 54. 2 этаж.

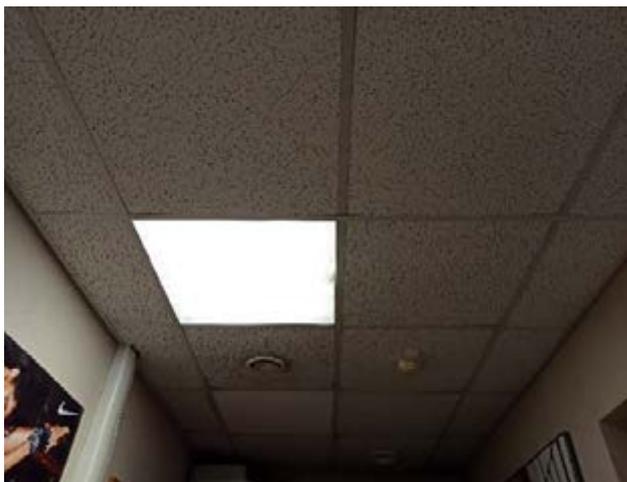


Фото 55. 2 этаж.



Фото 56. 2 этаж.



Фото 57. 2 этаж.



Фото 58. 2 этаж.



Фото 59. 2 этаж.



Фото 60. 2 этаж.



Фото 61. 2 этаж.



Фото 62. 2 этаж.



Фото 63. 2 этаж.

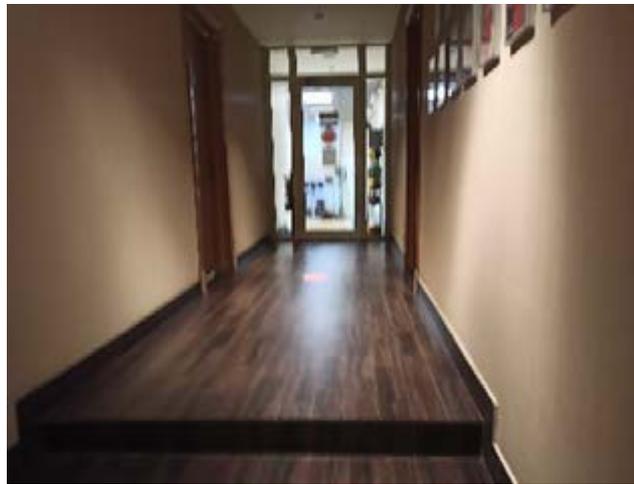


Фото 64. 2 этаж.



Фото 65. 2 этаж.



Фото 66. 2 этаж.



Фото 67. 2 этаж.



Фото 68. 2 этаж.



Фото 69. 2 этаж.



Фото 70. 2 этаж.



Фото 71. 2 этаж.



Фото 72. 2 этаж.



Фото 73. 2 этаж.



Фото 74. 2 этаж.

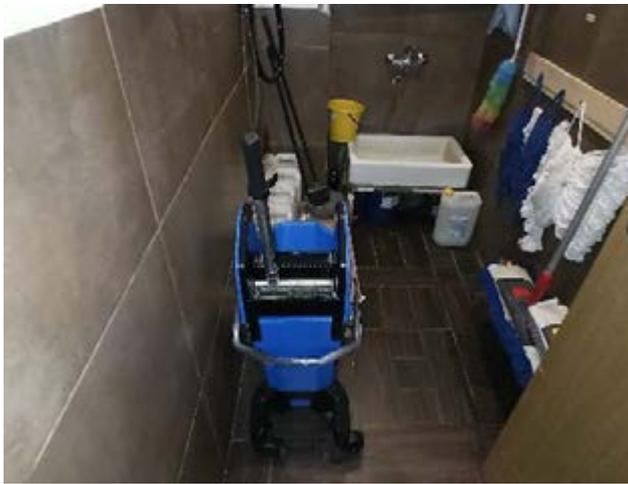


Фото 75. 2 этаж.



Фото 76. 2 этаж.



Фото 77. 2 этаж.

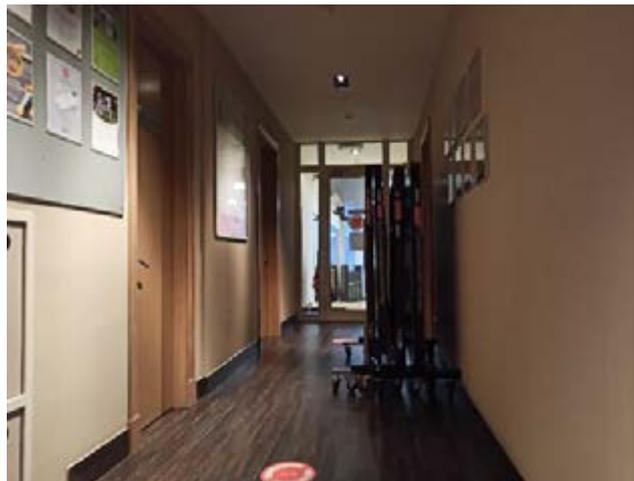


Фото 78. 2 этаж.



Фото 79. 2 этаж.



Фото 80. 2 этаж.



Фото 81. 2 этаж.



Фото 82. 2 этаж.



Фото 83. 2 этаж.



Фото 84. 2 этаж.



Фото 85. 2 этаж.



Фото 86. 2 этаж.



Фото 87. 2 этаж.



Фото 88. 2 этаж.



Фото 89. 2 этаж.



Фото 90. 2 этаж.

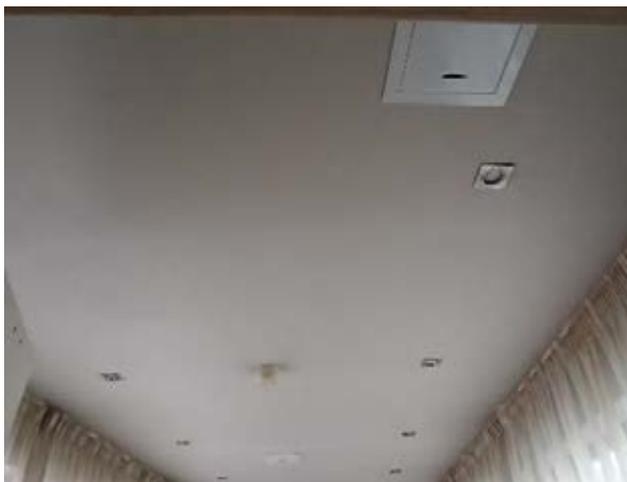


Фото 91. 2 этаж.



Фото 92. 2 этаж.



Фото 93. 2 этаж.

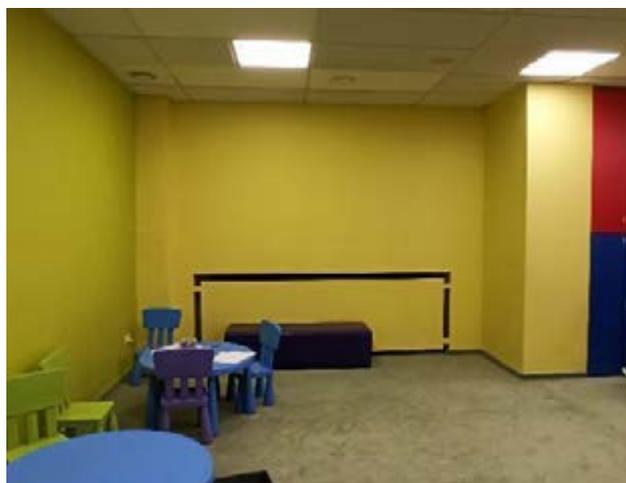


Фото 94. 2 этаж.



Фото 95. 2 этаж.



Фото 96. Фасад здания.



Фото 97. Прилегающая территория.



Фото 98. Прилегающая территория.



Фото 99. Прилегающая территория.



Фото 100. Фасад здания.



Фото 101. Адресная таблица.

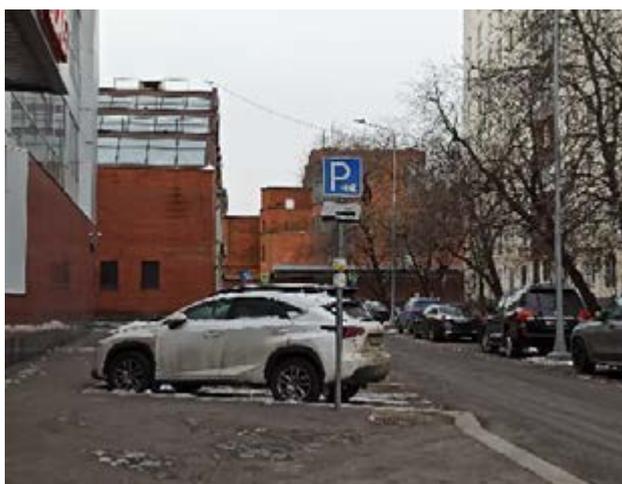


Фото 102. Прилегающая территория.



Фото 103. Прилегающая территория.



Фото 104. Прилегающая территория.



Фото 105. Фасад здания.



Фото 106. Фасад здания.



Фото 107. Фасад здания.



Фото 108. Вход в здание.



Фото 109. Вход в здание.



Фото 110. Вход в здание.



Фото 111. Вход в здание.



Фото 112. Технический этаж.



Фото 113. Технический этаж.



Фото 114. Технический этаж.



Фото 115. Технический этаж.



Фото 116. Технический этаж.



Фото 117. Технический этаж.



Фото 118. Технический этаж.



Фото 119. Технический этаж.



Фото 120. Цоколь.



Фото 121. Цоколь.

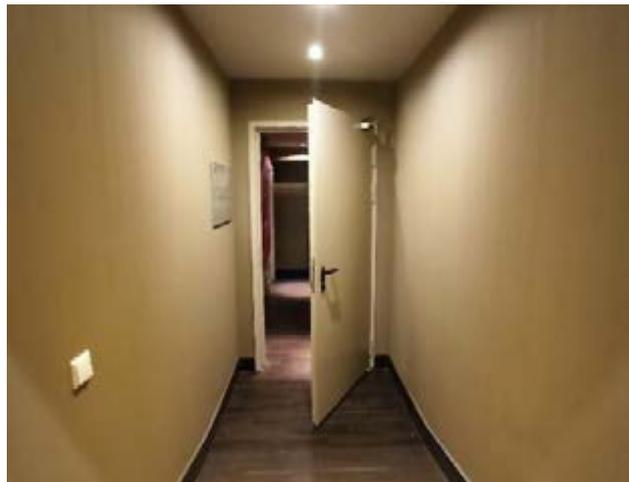


Фото 122. Цоколь.



Фото 123. Цоколь.



Фото 124. Цоколь.

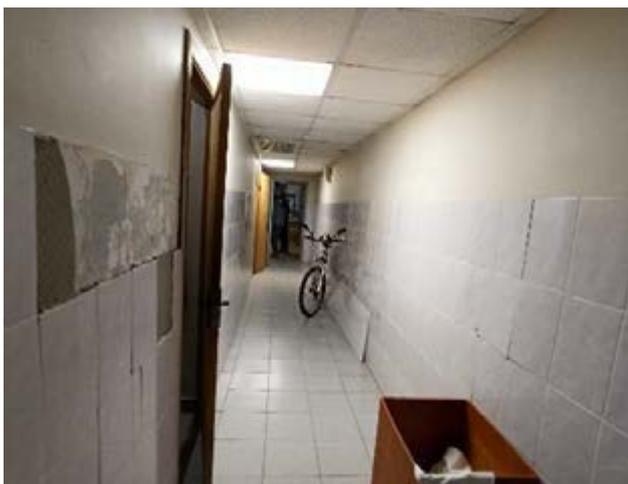


Фото 125. Цоколь.

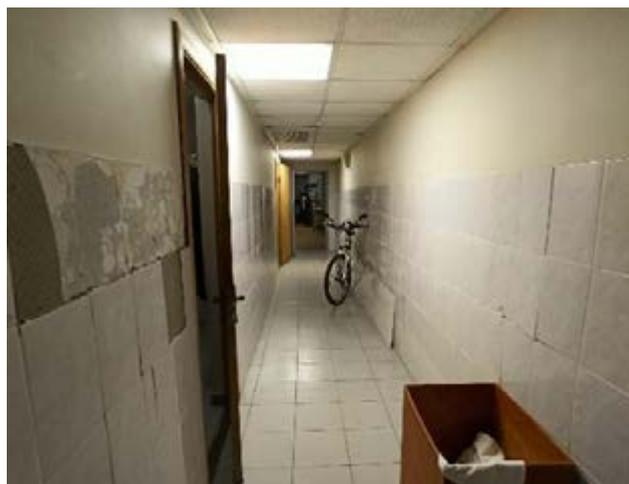


Фото 126. Цоколь.



Фото 127. Цоколь.



Фото 128. Цоколь.



Фото 129. Цоколь.



Фото 130. Цоколь.



Фото 131. Цоколь.



Фото 132. Цоколь.



Фото 133. Цоколь.



Фото 134. Цоколь.

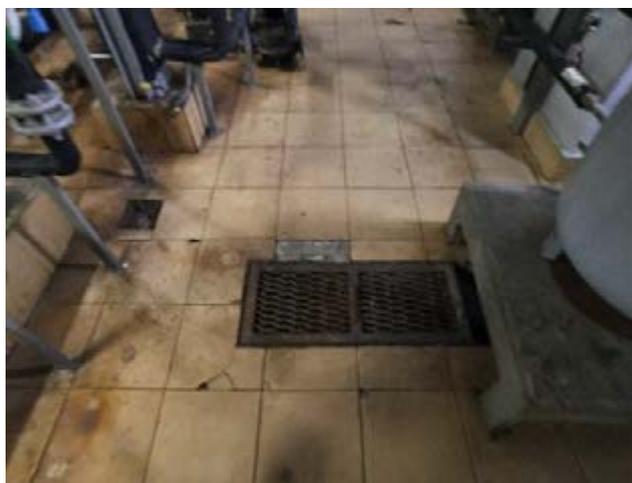


Фото 135. Цоколь.

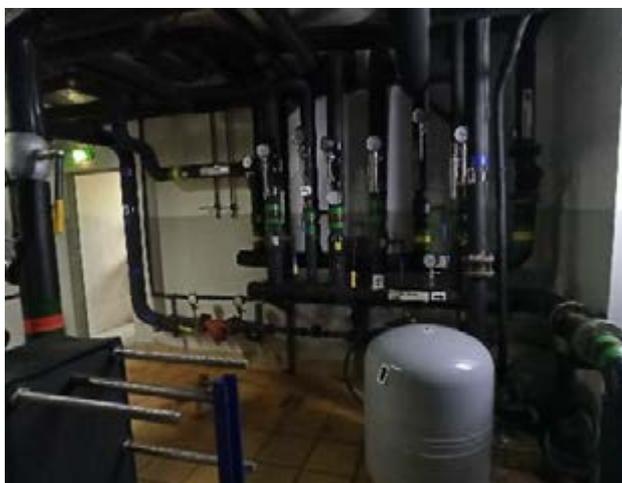


Фото 136. Цоколь.

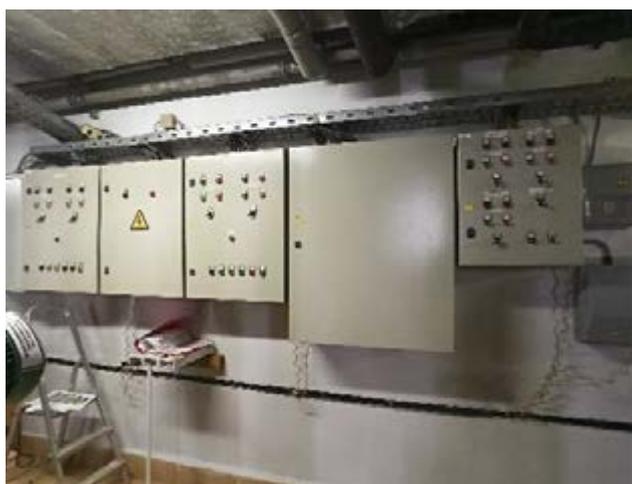


Фото 137. Цоколь.

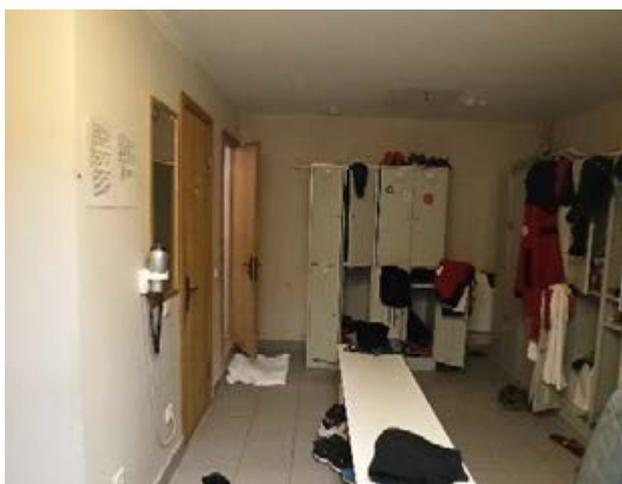


Фото 138. Цоколь.



Фото 139. Цоколь.



Фото 140. Цоколь.



Фото 141. Цоколь.



Фото 142. Цоколь.

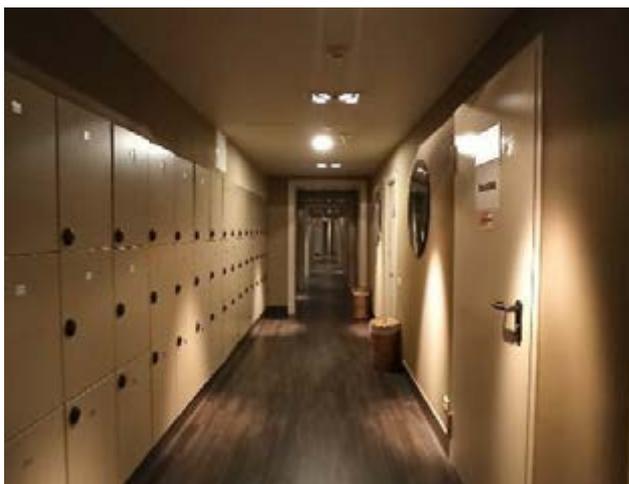


Фото 143. Цоколь.



Фото 144. Цоколь.



Фото 145. Цоколь.



Фото 146. Цоколь.

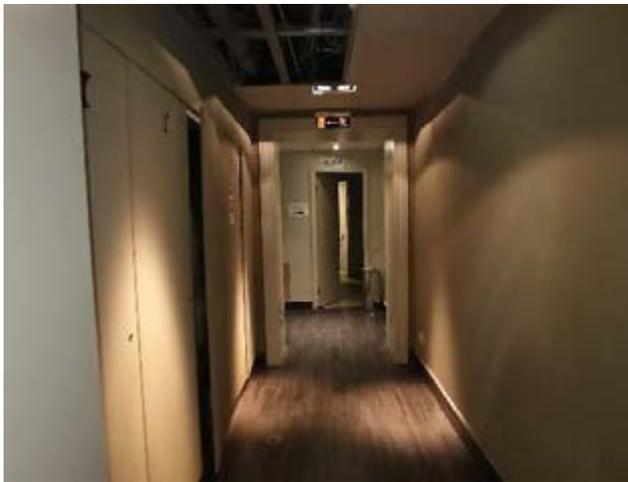


Фото 147. Цоколь.



Фото 148. Цоколь.



Фото 149. Цоколь.



Фото 150. Цоколь.



Фото 151. Цоколь.



Фото 152. Цоколь.



Фото 153. Цоколь.



Фото 154. Цоколь.



Фото 155. Цоколь.



Фото 156. Цоколь.



Фото 157. Цоколь.



Фото 158. Цоколь.



Фото 159. Цоколь.



Фото 160. Цоколь.

Источник: результаты осмотра Исполнителя