

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-СО-0475/18/1-7 ОТ 23.09.2021 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМИ СТАНДАРТАМИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 6 414,02 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, Ш. ПЯТНИЦКОЕ, Д. 29, КОРП. 5, В ЦЕЛЯХ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ "РВМ СТОЛИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ №1"

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

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

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 4
1.1. Основные факты и выводы 4
1.2. Задание на оценку 5
1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике 6
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности 8
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 9
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 11
3.1. Местоположение объекта оценки 15
3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 19
3.3. Классификация недвижимого имущества 28
3.4. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы 28
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 I полугодия 2021 г. 35
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки 38
5.4. Анализ рынка фитнес услуг г. Москвы по итогам I полугодия 2021 г. 40
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 53
6.1. Основные положения и терминология 53
6.2. Классификация основных средств 55
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества 57
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств 58
6.5. Этапы проведения оценки 60
6.6. Характеристика подходов к оценке 61
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки 67
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 69
7.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки, проводимого в рамках выбранного метода 69
7.2. Определение стоимости объекта оценки, проводимого в рамках выбранного метода 69
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 88
8.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки, проводимого в рамках выбранного метода 88
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода 88
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

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	1. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 4 074,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5; кадастровый (или условный) №77:08:0002014:2012. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР №712062 от 11.08.2014 г. 2. Помещение, назначение: нежилое; вид права: доля в праве 9/10, общая площадь 2 599,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5; кадастровый (или условный) №267865. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС №1217329 от 23.05.2016 г.
Основание для оказания услуг Исполнителем	Задание на оценку №7 от 03.09.2021 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 "РВМ Столичная недвижимость №1" и АО "НЭО Центр"
Дата составления Отчета	23.09.2021 г.
Порядковый номер Отчета	№ОКНИП-СО-0475/18/1-7
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки (НДС не учитывается) по состоянию на дату оценки.[1]	179 321 011 (Сто семьдесят девять миллионов триста двадцать одна тысяча одиннадцать) руб. 81 коп.
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении затратного подхода (без учета НДС (20%)	Не применялся
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (без учета НДС (20%)	422 945 000 (Четыреста двадцать два миллиона девятьсот сорок пять тысяч) руб.
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС (20%)	451 980 000 (Четыреста пятьдесят один миллион девятьсот восемьдесят тысяч) руб.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (без учета НДС (20%)[2]	**437 463 000 (Четыреста тридцать семь миллионов четыреста шестьдесят три тысячи) руб.**

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	Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 4 074,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5; кадастровый (или условный) №77:08:0002014:2012. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР №712062 от 11.08.2014 г.	4 074,20	299 275 000
2	Помещение, назначение: нежилое; вид права: доля в праве 9/10, общая площадь 2 599,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5; кадастровый (или условный) №267865. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС №1217329 от 23.05.2016 г.	2 339,82	138 188 000
ИТОГО		**6 414,02**	**437 463 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

1.2. Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	1. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 4 074,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5; кадастровый (или условный) №77:08:0002014:2012. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР №712062 от 11.08.2014 г. 2. Помещение, назначение: нежилое; вид права: доля в праве 9/10, общая площадь 2 599,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5; кадастровый (или условный) №267865. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС №1217329 от 23.05.2016 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	23.09.2021 г.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

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

В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.	
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует
Дополнительные требования к заданию на оценку	Отсутствуют
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
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 №7 от 03.09.2021 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 "РВМ 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	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/0000009/21 от 25.05.2021 г. Срок действия: с 05.06.2021 г. по 04.06.2022 г. Страховая сумма составляет 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. № 235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса"; Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I № 186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.; Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.; Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К.Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г.; Удостоверение о повышении квалификации; НОУ ДПО "Институт профессионального образования" по программе "Международные стандарты оценки", 772413062977, рег. №001289/2021 от 25.03.2021 г.
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024799-1 от 15.07.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости"
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	На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков[3]. Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 13 лет
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 "РВМ 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 оценки[4]	Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" от 20.05.2015 г.
	Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.05.2015 г.
	Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" от 20.05.2015 г.
	Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25.09.2014 г.
	Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
	Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС"

Оценщик,
Руководитель проектов,
Департамент финансового консультирования и оценки



Т. А. Соломенникова

Партнер,
Департамент финансового консультирования и оценки

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 11.09.2021 г.: 72,76 руб./долл. США.
3. В расчетах использовано значение котировки облигаций, установленное в результате торгов, определенное на дату максимально близкую к дате проведения оценки 13.09.2021 г.: 7,55%[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 77:08:0002014:2012 заключен договор аренды; реестр арендаторов с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величины арендной ставки приведен в табл. 3.8 Отчета. Поскольку наличие долгосрочного договора аренды накладывает обременение на объект в целом, а также влияет на его стоимость, определение справедливой стоимости в целях настоящего Отчета проводилось с учетом данного обременения.
9. 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".
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 9 023,0 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 8 124,56 кв. м[6].
17. Справедливая стоимость оцениваемых помещений определялась с учетом стоимости права аренды земельного участка, относящегося к ним.
18. Осмотр объекта оценки был произведен представителем Исполнителя 08.09.2021 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 (23.09.2021 г.) не произошло никаких существенных изменений, которые бы могли повлиять на справедливую стоимость объекта оценки.
19. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

[6] Расчет площади земельного участка, приходящегося на объект оценки, приведен в табл. 3.3 раздела 3.2 Отчета.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Заданием на оценку №7 от 03.09.2021 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 "РВМ Столичная недвижимость №1" и АО "НЭО Центр" объектом оценки являются:

- помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 4 074,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5; кадастровый (или условный) №77:08:0002014:2012. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР №712062 от 11.08.2014 г.
- помещение, назначение: нежилое; вид права: доля в праве 9/10, общая площадь 2 599,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5; кадастровый (или условный) №267865. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС №1217329 от 23.05.2016 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	Состав передаваемых прав	Доля в праве	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость с учетом доли в праве, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 4 074,2 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 21, с 25 по 37, 41, 42; помещение II – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты с 1 по 24; этаж 3, помещение I – комнаты с 2 по 5, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0002014:2012	г. Москва, Пятницкое шоссе, д. 29, корп. 5	Выписка из ЕГРН №77/100/500/2017-2623 от 08.11.2017 г.	Общая долевая собственность	1	77:08:0002014:2012	255 289 616,45	255 289 616,45
2	Помещение, назначение: Нежилое, общая площадь 2 599,8 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение II – комната 1; этаж техн. под., помещение I – комнаты с 1 по 7; помещение III – комната 1; этаж 1, помещение 1 – комнаты с 22 по 24; помещение III – комната 1; этаж 2, помещение 1 – комнаты 33, 34, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5, кадастровый (условный) номер: 267865 – доля в праве 9/10.	г. Москва, Пятницкое шоссе, д. 29, корп. 5	Выписка из ЕГРН №77/100/500/2017-2536 от 03.11.2017 г.	Общая долевая собственность - 9/10	9/10	77:08:0001009:6826	162 903 623,99	146 613 261,59
	ИТОГО						**418 193 240,44**	**401 902 878,04**

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемых помещениях (окончание)

№ п/п	Объекты оценки	Балансовая стоимость (первоначальная), руб.	Балансовая стоимость (остаточная) с учетом доли в праве, руб.	Состав передаваемых прав	Ограничения/ обременения прав	Площадь, кв. м	Площадь с учетом доли в праве, кв. м
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 4 074,2 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 21, с 25 по 37, 41, 42; помещение II – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты с 1 по 24; этаж 3, помещение I – комнаты с 2 по 5, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0002014:2012	258 135 787,66	112 609 571,86	Общая долевая собственность	№ 77-77-08/034/2014-373 от 11.08.2014 (Доверительное управление) № 77-77-02/059/2014-407 от 02.10.2014 (Аренда)	4 074,20	4 074,20
2	Помещение, назначение: Нежилое, общая площадь 2 599,8 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение II – комната 1; этаж техн. под., помещение I – комнаты с 1 по 7; помещение III – комната 1; этаж 1, помещение 1 – комнаты с 22 по 24; помещение III – комната 1; этаж 2, помещение 1 – комнаты 33, 34, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5, кадастровый (условный) номер: 267865 – доля в праве 9/10.	145 966 911,37	66 711 439,95	Общая долевая собственность (доля в праве 9/10)	№ 77-77/008 -77/008/025/2016-2211/3 от 23.05.2016 (Доверительное управление)	2 599,80	2 339,82
	ИТОГО	**404 102 699,03**	**179 321 011,81**				**6 414,02**

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, Пятницкое шоссе, д. 29, корп. 5
	СЗАО, р-н Митино
	м. "Митино"
Площадь земельного участка, кв. м	9 023,00
Площадь земельного участка, соток	90,23
Площадь земельного участка, га	0,9023
Площадь земельного участка, приходящаяся на оцениваемые помещения, кв. м	8 124,56
Общее описание объекта	Земельный участок правильной многоугольной формы, предназначенный для эксплуатация многофункционального спортивно-оздоровительного комплекса
Правообладатель объекта недвижимости	ООО "НОУ-ХАУ"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право долгосрочной аренды
Правоустанавливающий документ	Договор аренды земельного участка №М-08-021450 от 21.01.2004; Выписка из ЕГРП №06/007/2013-1073 от 02.10.2013 г.
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Эксплуатация многофункционального спортивно-оздоровительного комплекса - надстройки объекта ГО
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Кадастровый номер земельного участка	77:08:02006:51
Кадастровая стоимость, руб.	72 644 714
Кадастровая стоимость земельного участка, приходящегося на оцениваемые помещения, руб.	65 411 347
Кадастровая стоимость, руб./сот.	805 106
Величина арендной платы/земельного налога за пользование земельным участком, руб./год	981 170
Текущее использование объекта недвижимости	Нет данных

Источник: данные правоудостоверяющих документов

Оцениваемые помещения расположены в здании, которое расположено на участке общей площадью 9 023,0 кв. м (кадастровый номер 77:08:02006:51). Общая площадь здания составляет 7 123,30 кв. м. Распределение площади земельного участка (кадастровый номер 77:08:02006:51) 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	7 123,30	9 023,0
Оцениваемые помещения	**6 414,02**	**8 124,56 (=6 414,02/7 123,3 * 9 023,0)**

Источник: данные Заказчика, расчет АО "НЭО Центр"

3.1. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен в районе Митино Северо-западного административного округа по адресу: г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5.

Краткая характеристика Северо-западного административного округа (СЗАО)[7]

Северо-Западный административный округ входит в число 12 административных округов столицы. В его состав входят 8 районов Москвы (Куркино, Митино, Покровское-Стрешнево, Северное Тушино, Строгино, Хорошево-Мневники, Щукино, Южное Тушино). Площадь СЗАО г. Москвы — около 93 кв. км. Проживает в округе 1 011 387 человек (по состоянию на 01 января 2021 г.).

С северной стороны он ограничен жилыми постройками района Куркино, на юге — Хорошевским лесопарком и Москвой-рекой, на востоке — Химкинским водохранилищем, на западе — МКАД. По округу проходят две линии метро: Арбатско-Покровская линия и Таганско-Краснопресненская линия. Граничит Северо-Западный округ с Центральным округом, Северным округом и Западным округом.

Более 46% площади Северо-Западного административного округа занимают природные ландшафты – лесопарковые массивы, водоемы, заповедные зоны. СЗАО считается самым экологичным округом Москвы

1960–1980 годах велось массовое строительство жилья на территории округа. В то время были построены районы Строгино, Тушино и Хорошево-Мневники. Возведение жилых массивов в Митино начато в 1990-х годах, а в 1994 году подверглись реконструкции пятиэтажные дома в Хорошево-Мневниках. В том же году (1994) был утвержден проект "Московской Швейцарии" в районе Куркино, предусматривающий строительство коттеджей и разноэтажных домов. В 1995 году начато строительство в Нижних Мневниках детского Парка Чудес. В районе Северное Тушино мэром Москвы Ю. Лужковым был открыт новый корпус Российского Химико-технологического университета (РХТУ), который входит в состав комплекса корпусов университета, построенного в 1980-е годы.

На территории округа насчитывается 110 школ и 133 дошкольных образовательных учреждения.

Система здравоохранения представлена 7 взрослыми больницами, 1 детской больницей, 20 поликлиниками для взрослых, 13 поликлиниками для детей.

В СЗАО расположено множество мощных промышленных предприятий и научно-исследовательских центров. Развитой являются сферы машиностроения, радиоэлектроники и легкой промышленности. Здесь находятся такие крупные предприятия, как Тушинский машиностроительный завод, НПО "Мир", Тушинская чулочная фабрика и др.

На территории округа в 2017 году введено в эксплуатацию 16 объектов недвижимости, общей площадью 460,0 тыс. кв. м. 5 объектов построено за счет средств городского бюджета, общей площадью 148,5 тыс. кв. м, остальные 11 объектов недвижимости построены и введены в эксплуатацию за счет средств инвесторов, общей площадью 311,5 тыс. кв. м: 6 жилых домов, общей площадью 263,0 тыс. кв. м, 3 школы, рассчитанных на 2 125 мест, поликлиника, новый блок в клинико-хирургическом комплексе Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный научный центр трансплантологии и искусственных органов имени академика В.И. Шумакова" Министерства здравоохранения и социального развития Российской Федерации, 2 объекта спортивного назначения, оба построенные за счет средств инвесторов (ФОК в районе Митино и футбольная база в районе Покровское-Стрешнево), казармы ОМОН на 2000 человек по программе "Безопасный город" в районе Строгино, за счет средств инвесторов построены два многоэтажных гаража.

Краткая характеристика района Митино[8]

Район Митино входит в состав 8 районов Северо-Западного административного округа Москвы, занимает территорию в 1 266 га. В нем насчитывается 32 улицы. На территории района действует одноимённое внутригородское муниципальное образование. Численность проживающего здесь

[7] 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/

[8] URL: http://mosopen.ru/region/mitino; http://szao.dsmp.mos.ru/district/regions/detail.php?ID=1650; https://ru.wikipedia.org; http://www.moscowmap.ru/okruga/szao/mitino.html

населения составляет 195 013 чел. (по состоянию на 01 января 2021 г.). Плотность населения составляет 15 403,87 чел. на кв. км. Управление районом осуществляет управа района Митино и прочие районные органы власти.

Один из крупнейших окраинных районов Северо-Западного округа и один из немногих районов столицы, находящихся за пределами МКАД. Положительной особенностью Митино является компактность его жилых микрорайонов и хорошо продуманные транспортные коммуникации между ними. Это композиционное единство района объясняется тем, что он застраивался очень быстро и по единому плану.

Помимо этого, все части района выполняют одну функцию, здесь практически нет промышленной застройки, научно-исследовательских или учебных институтов, торговых центров общегородского значения и так далее. Митино состоит из группы однотипных жилых микрорайонов, где в 1990-х гг. были возведены 16-этажные дома.

В настоящее время общественный транспорт представлен: метро, автобусами и маршрутными такси. На территории района 26 декабря 2009 года открылись две новые станции Московского метрополитена: "Волоколамская" и "Митино". 28 декабря 2012 года открылась станция "Пятницкое шоссе". 24 декабря 2016 года было закончено строительство электродепо "Митино".

Платформа "Трикотажная", расположенная недалеко от границы района, активно используется жителями района по Москве как беспробочный и межрайонный транспорт. После открытия станции метро был введён автобус, проходящий гораздо ближе к платформе. В самом районе железнодорожное сообщение отсутствует.

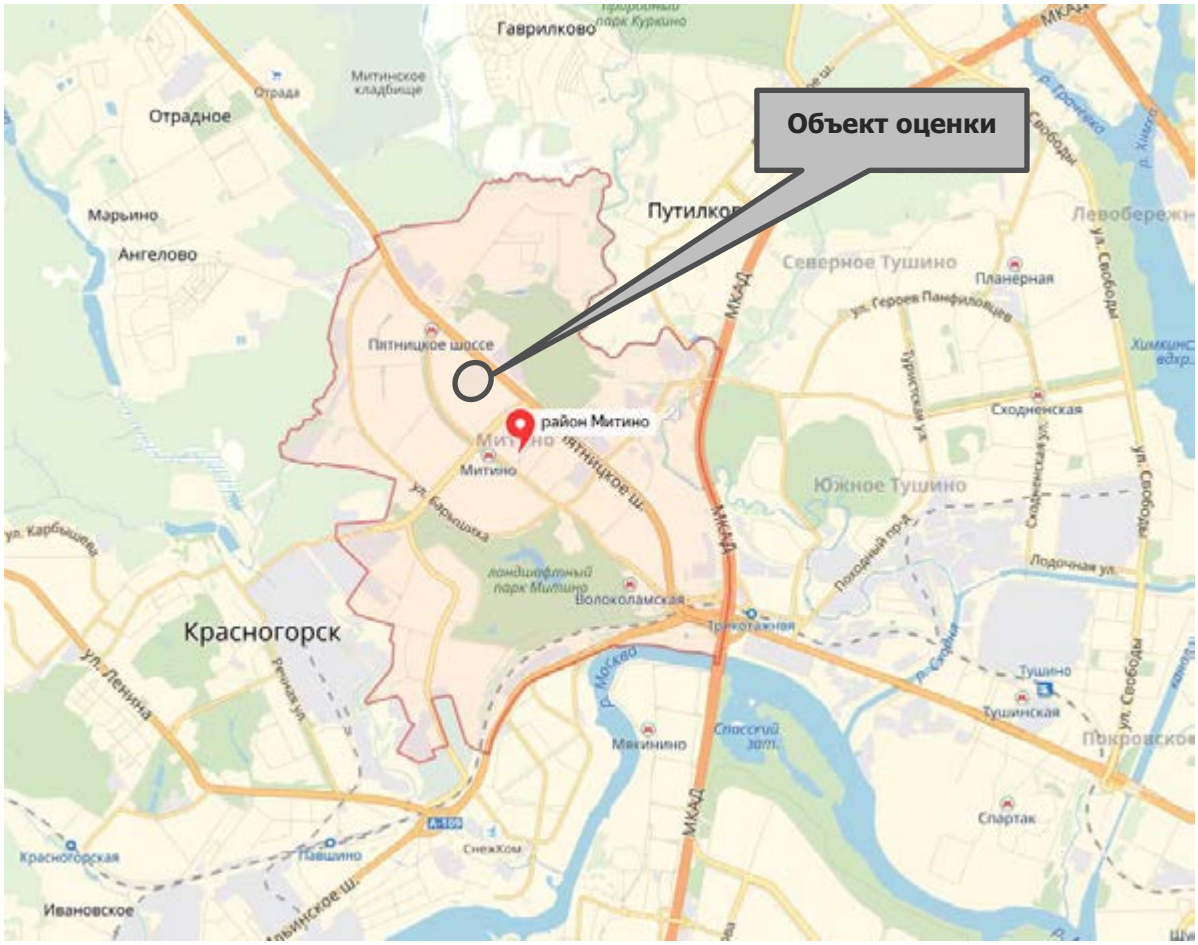
На территории района Митино располагается местный муниципалитет и районная управа, а также военкомат Митинского района, ОВД и отделение УМВС, Митинский центр занятости, районный СОБЕС, а также пенсионный отдел Митино.

Учреждения по обеспечению здравоохранения в районе представлены двумя детскими городскими поликлиниками, стоматологической поликлиникой, городской поликлиникой и травмпунктом, а также 2 поликлиниками для взрослых.

В районе действуют бассейн "Жемчужина", фитнес-клуб "World Class", физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном "Аквамарин", Дворец творчества детей и молодежи "Неоткрытые острова", школа танцев "Эль Тэмпо", курсы раннего развития детей "Бэби-клуб", большое количество школ, гимназий, лицеев и детских садов. Клуб "СемьЯ": салон красоты, программы раннего развития для детей, фитнес, психологическое консультирование, веган-кафе. Работают торговые комплексы "Митино", "Ладья", "КУБ", "Ковчег", "Мандарин", "Тук-Тук", гостиница "Митино". в 8-м микрорайоне находится Московский мюзикл-театр "Монотон" и Московский Театральный Колледж имени Л. Филатова. Действует семейный центр творческого досуга "Чудеево".

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

Рисунок 3.1. Карта района Митино



Источник: https://maps.yandex.ru/

Характеристики местоположения объекта приведены в табл. 3.4. Местоположение объектов оценки на карте представлено на рис. 3.2, 3.3.

Таблица 3.4. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, Пятницкое шоссе, д. 29, корп. 5
	СЗАО, р-н Митино
	ст. м. "Митино"
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 2 станции метрополитена: "Митино" и "Пятницкое Шоссе". Основной транспортной магистралью является ш. Пятницкое
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов — на уровне высоких показателей по г. Москве. Уровень шума допустимый
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры: для жителей в районе работают детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, центры образования, медицинские учреждения
Социальная репутация	Район отличается высоким уровнем спроса на коммерческую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары, на прилегающей территории расположена организованная наземная автомобильная парковка

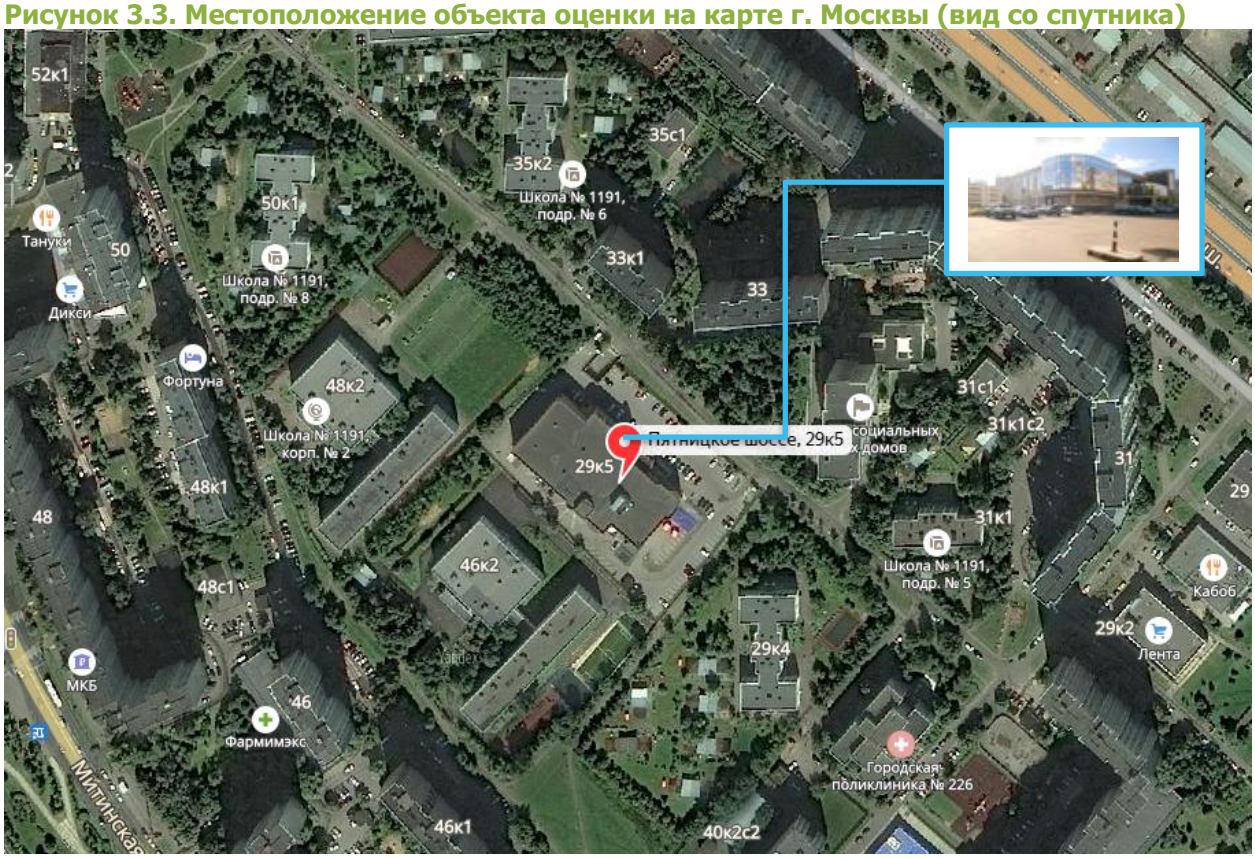
Источник: данные Заказчика и исследование АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.2. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: https://maps.yandex.ru/

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



Источник: https://maps.yandex.ru/

Локальное местоположение

Объект оценки расположен в Северо-западном административном округе г. Москвы, в р-не Митино. Оцениваемые объекты расположены на 2 линии домов (внутриквартально) Пятницкого шоссе, с

которого 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 №712062 от 11.08.2014 г.;
- копию свидетельства о государственной регистрации права 77-АС №1217329 от 23.05.2016 г.;
- копию выписки из ЕГРН №77/100/500/2017-2623 от 08.11.2017 г.;
- копию выписки из ЕГРН №77/100/500/2017-2536 от 03.11.2017 г.;
- копию выписки из ЕГРП №06/007/2013-1073 от 02.10.2013 г.;
- копию договора аренды земельного участка №М-08-021450 от 21.01.2004 г.;
- копию экспликации и поэтажных планов;
- копию выписки из технического паспорта на здание от 22.12.2003 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 "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. На земельный участок, зарегистрировано право аренды ООО "НОУ-ХАУ".

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 два нежилых помещения совокупной площадью 6 414,02 кв. м (с учетом доли в праве собственности). Данные помещения используются для размещения фитнес-центра.

Внешнее состояние здания, в котором расположены оцениваемые помещения, а также внутреннее состояние помещений представлены в таблице ниже.

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 цокольного этажа, входящих в состав объекта оценки



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



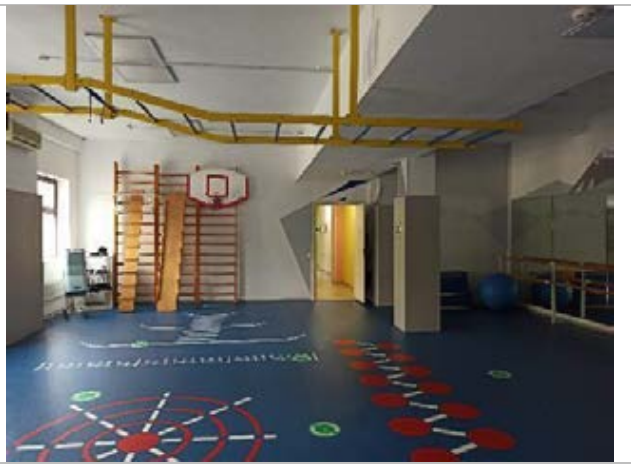
Фотография 3.5. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



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



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



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



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



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



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



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



Фотография 3.13. 2 этаж. Бассейн



Фотография 3.14. 2 этаж. Бассейн



Фотография 3.15. Вид въезда на паркинг



Фотография 3.16. Вид организованного наземного паркинга

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	2001
Срок полезной службы, лет	80[9]
Год проведения капитального ремонта	н/д
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Площадь здания, в котором расположены оцениваемые помещения, кв. м	7 123,3
Площадь застройки здания, в котором расположены оцениваемые помещения, кв. м	3 218,0
Этажность	3 этажа, подвал, техподполье
Наличие витринного остекления	Присутствует

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

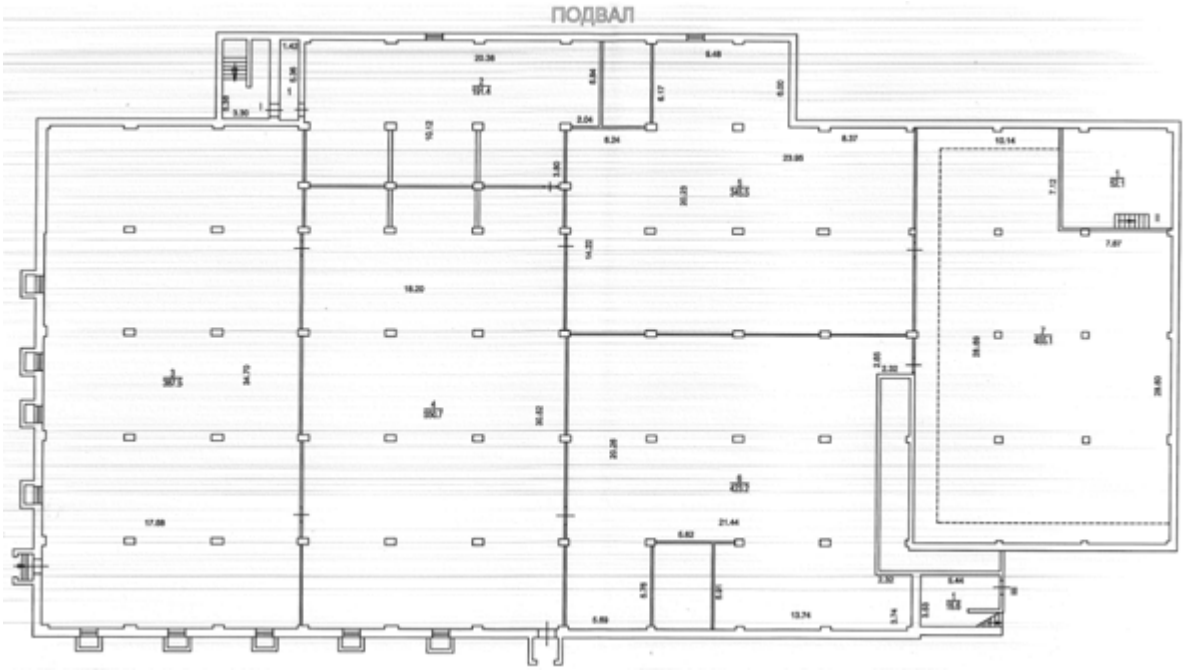
Наименование	Характеристика
Наличие (отсутствие) подземного паркинга в здании, в котором расположен объект оценки	Отсутствует
Общая характеристика оцениваемых помещений	
Площадь с учетом доли в праве собственности, кв. м	6 414,02
Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	2 186,73
Площадь помещений, расположенных на 1 этаже, кв. м	2 146,39
Площадь помещений, расположенных на 2 этаже, кв. м	1 234,40
Площадь помещений, расположенных на 3 этаже и выше, кв. м	846,50
Конструктивные характеристики здания	
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные
Фундамент	Железобетонный
Материал перекрытия	Железобетонный
Общее техническое состояние	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии
Объемно-планировочные решения оцениваемых помещений	
Планировка этажа	Смешанная (свободная, коридорно-кабинетная)
Внутренняя отделка	Стандарт (ремонт не требуется)[10]
Наличие (отсутствие) организованной парковки	Организованная парковка на прилегающей территории
Внутреннее инженерное оборудование здания, в котором расположены оцениваемые помещения	
Отопление	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Электроосвещение	+
Система пожарной сигнализации	+
Телефон	+
Телевидение	+
Охрана здания и прилегающей территории	+

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

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

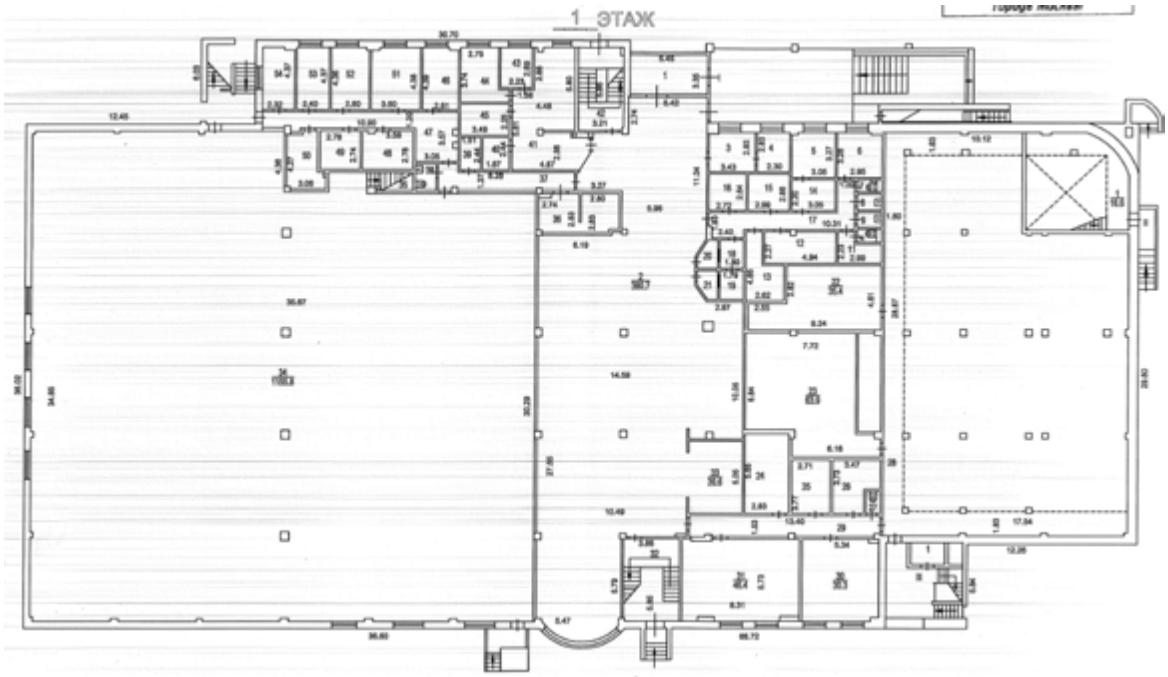
[10] Согласно произведенному осмотру, анализу объекта оценки и информации Заказчика.

Рисунок 3.4. План подвала



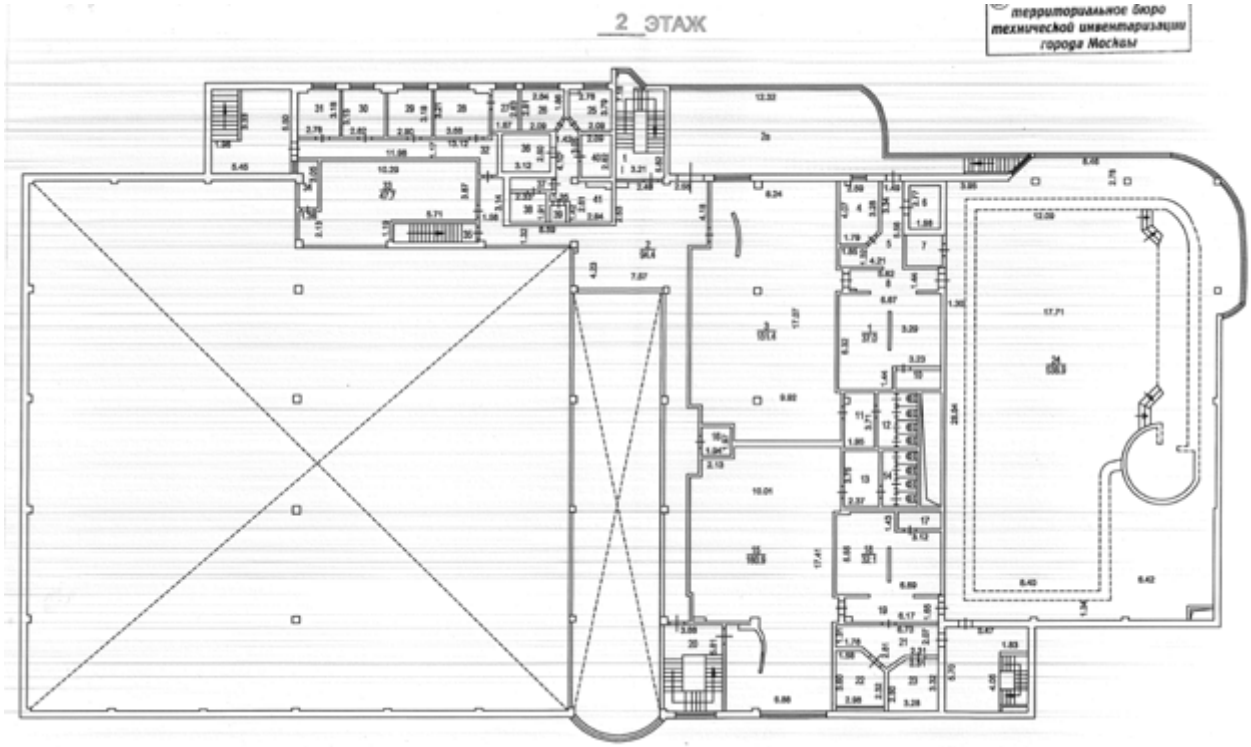
Источник: информация, предоставленная Заказчиком

Рисунок 3.5. План 1 этажа



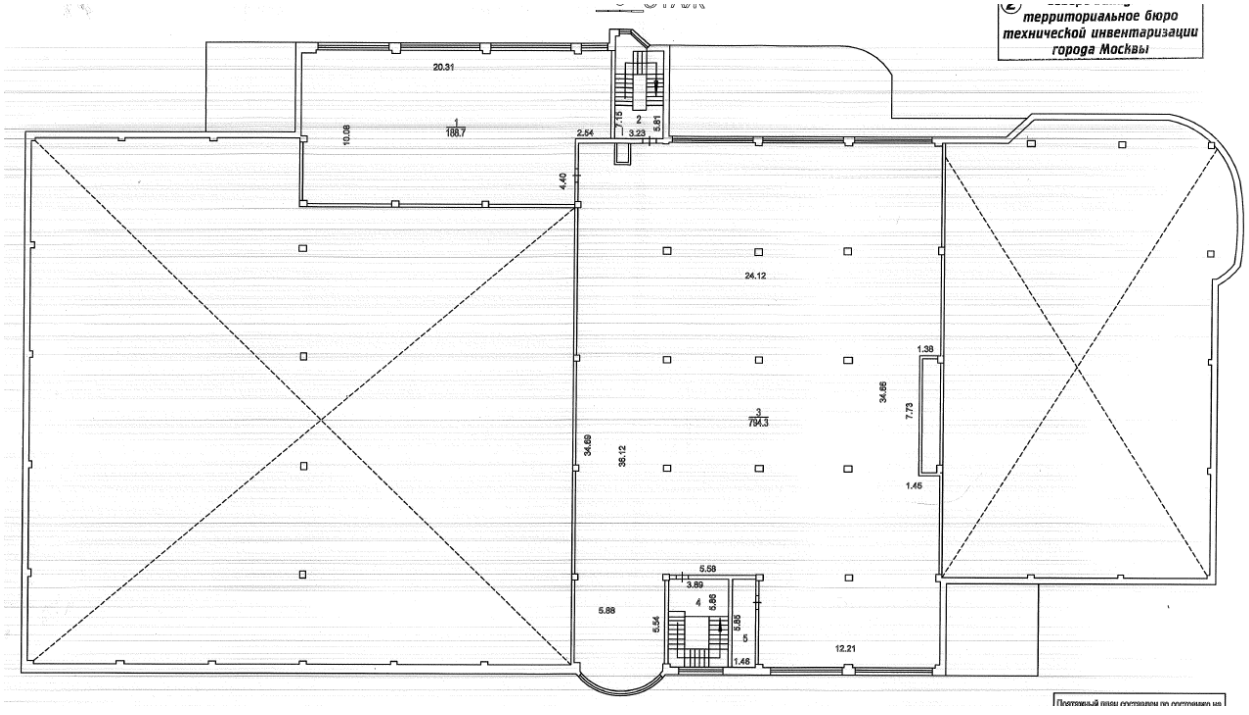
Источник: информация, предоставленная Заказчиком

Рисунок 3.6. План 2 этажа



Источник: информация, предоставленная Заказчиком

Рисунок 3.7. План 3 этажа



Источник: информация, предоставленная Заказчиком

Инженерное обеспечение

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

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

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

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

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость 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 оцениваемых помещений здания составляет 4 074,20 кв. м. По состоянию на дату оценки все арендопригодные помещения здания сданы в аренду по долгосрочному договору. Реестр арендаторов со ставкой аренды приведен в таблице 3.8.

Таблица 3.8. Реестр арендаторов оцениваемых помещений

Основное назначение	№ Договора	Арендуемые площади по Договору, кв. м	Дата заключения договора	Дата окончания договора	Расчетная ставка аренды, в период с 23.09.2021 до 22.09.2022, руб./кв. м/мес. без НДС	Расчетная ставка аренды, в период с 23.09.2021 до 22.09.2022, руб./кв. м/год без НДС	Арендный поток в период с 23.09.2021 до 22.09.2022, руб./год, без НДС
Фитнес-центр	Договор аренды недвижимого имущества от 12.08.2014 г., Дополнительное соглашение №1 от 14.12.2018 г., Дополнительное соглашение №2 от 14.12.2020 г.	4 074,20	12.08.2014	31.01.2028	1 276,27	15 315	62 397 358

Источник: данные Заказчика, расчет АО "НЭО Центр"

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

Согласно рекомендациям АРБ[11] 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.

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

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

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

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

3.3. Классификация недвижимого имущества

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

$$\mathbf{ОСПИ = (НMS – Х_В) \times V_{MS} + (Н_{окос} – Х_В) \times V_{окос}}$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

$\mathbf{Х_В}$ — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

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

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

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

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

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

Определение срока полезной службы оцениваемого помещения представлено в таблице 3.9.

Таблица 3.9. Определение срока полезной службы оцениваемого помещения

Параметр	Характеристика
Местоположение объекта	г. Москва, Пятницкое шоссе, д. 29, корп. 5
Площадь здания, в котором расположены оцениваемые помещения, кв. м	7 123,30
Год постройки/реконструкции	2001
Хронологический возраст	20
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	40
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"	80
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	80
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	**60**

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	08.09.2021 г.
Представитель Исполнителя	Крестина Е. А.
Представитель Заказчика	Космочева М. С.
Текущее использование объекта оценки	Помещения фитнес- центра в нежилом здании
Примечание	В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика на предмет характеристик и состояния оцениваемых объектов. Акт осмотра объекта оценки представлен в Приложении 5 к Отчету, фотографии объекта оценки – в Приложении 6.
	Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также в ходе проведенного визуального осмотра.

Источник: данные визуального осмотра

Допущение. Осмотр объекта оценки был произведен представителем Исполнителя 08.09.2021 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 (23.09.2021 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 банков[12] ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации[13] имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

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

Исходя из данных, опубликованных на портале Statrielt[14], средний срок экспозиции торговых зданий, составляет порядка 3–12 мес.

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

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

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

[14] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2545-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2021-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	Под рассматриваемыми земельными участками понимаются земельные участки в границах, определенных кадастровыми планами. В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Согласно Генеральному плану г. Москвы, территория участка отнесена к зоне жилых микрорайонов и жилых групп многоквартирной жилой застройки. Расположение объекта оценки на карте Генерального плана г. Москвы приведено на рис. 4.1. С точки зрения юридической правомочности данный участок необходимо использовать для размещения коммерческих объектов
Физическая возможность	Рельеф участков ровный, форма участка правильная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельного участка, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для размещения коммерческих объектов
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	Земельный участок расположен в северо-западной части города, в общественно-деловом районе с развитой инфраструктурой. Расположение на второй линии домов Пятницкого шоссе и непосредственная близость к остановкам общественного транспорта позволяют генерировать максимальный покупательский поток. С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности данный участок необходимо использовать для размещения коммерческих объектов
Вывод	**Наиболее эффективным использованием земельного участка является размещение коммерческих объектов**

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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



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

Анализ земельного участка с существующими улучшениями

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

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

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

В соответствии с п. 17 ФСО №7, Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Оцениваемые нежилые помещения расположены в нежилом здании по адресу: г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5. Объект оценки представляет собой помещения фитнес-центра, расположенные в подвале, на 1-3 этажах нежилого здания.

Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемых помещений является их текущее использованием, а именно в качестве фитнес-центра.

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе[15]

- В июне ВВП, по оценке, достиг допандемийного уровня[16] (+0,1% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). Прирост ВВП к июню 2020 г. составил 8,5% г/г (к июню 2019 г.: +1,9%), по итогам 2 кв. 2021 г. – 10,1% г/г (+1,5% ко 2 кв. 2019 года).
- Выпуск ключевых несырьевых отраслей (обрабатывающая промышленность, сельское хозяйство, строительство) уверенно превышает допандемийные уровни (в июне – в среднем на 5%, месяцем ранее – на 4%). Добыча полезных ископаемых сохраняется более чем на 2% SA ниже допандемийных уровней в условиях действия соглашения ОПЕК+, однако показатели выпуска постепенно восстанавливаются.
- На потребительском рынке в июне восстановление несколько замедлилось. Суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг[17], по оценке, был на 0,5% SA ниже допандемийного уровня (май: -0,2% SA). Оборот розничной торговли, по оценке, опустился чуть ниже допандемийного уровня впервые с начала года. В секторе услуг восстановление продолжается, при этом показатели пока не достигли допандемийных уровней как по объему платных услуг населению (-0,6% к 4 кв. 2019 г.), так и по обороту общественного питания (-6,8% к 4 кв. 2019 г.).
- Вместе с тем фактором поддержки потребительского спроса по-прежнему выступает уверенное восстановление рынка труда. Десятый месяц подряд продолжается снижение уровня безработицы (по методологии МОТ) – до 4,8% от рабочей силы в июне (-0,1 п.п. к маю, -1,6 п.п. к пику августа прошлого года). Растут реальные заработные платы (за январь–май 2021 г. – 3,0% г/г, к 5 месяцам 2019 г. – 6,5%).
- Реальные денежные доходы населения по итогам 2 кв. 2021 г. продолжили восстановление и приблизились к уровню аналогичного квартала 2019 г. (-0,2%, -0,7% кварталом ранее). При этом среднедушевые денежные доходы продемонстрировали небольшой прирост относительно 2 кв. 2019 г. (+0,2% после снижения на -0,3% в 1кв. 2021 г. к 1 кв. 2019 года).
- Оперативные индикаторы инвестиционной активности указывают на сохранение позитивных тенденций. По итогам 5 месяцев текущего года инвестиционный импорт вырос на 19,6% относительно показателей аналогичного периода 2019 года. Производство стройматериалов в июне превысило уровень июня 2019 г. на 7,4% (во 2 кв. 2021 г.: +6,4% относительно 2кв19). Объем работ в строительстве в июне вырос на 13,3% относительно уровня июня 2019 г. (по итогам 2 кв. 2021 – 6,4% относительно 2 кв. 2019 года).
- В то время как внутренний спрос остается драйвером восстановления экономики, чистый экспорт в настоящее время, по оценке, вносит отрицательный вклад в ВВП. Основная причина – более быстрое наращивание физических объемов товарного импорта по сравнению с экспортом. Восстановление физических объемов нефтегазового экспорта сдерживается действующими

[15] 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

[16] Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики также используется сопоставление с 4 кв. 2019 с исключением сезонности (далее – допандемийный уровень).

[17] Квартальные данные уточнены после получения данных годового сплошного статистического наблюдения за организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, и ежегодных выборочных обследований малых предприятий, микропредприятий и индивидуальных предпринимателей, а также за счет дооценки объемов платных услуг населению на основе административных источников (ФНС России) о доходах самозанятых.

соглашениями в рамках сделки ОПЕК+. Вместе с тем несырьевой неэнергетический экспорт в первые 5 месяцев года показывает уверенный рост (по оценке, +7,1% г/г в сопоставимых ценах за январь–май). Одновременно существенный рост мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций до максимальных значений с 2011 г. (19,9 млрд долл. США во 2 кв. 2021 г. по сравнению с 1,6 млрд долл. США во 2 кв. 2020 г. и 10,0 млрд долл. США во 2 кв. 2019 года).

- Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Продолжается уверенный рост корпоративного (9,7% г/г в июне с исключением валютной переоценки) и ипотечного кредитования (27,1% г/г в мае с исключением валютной переоценки). Растет и потребительское кредитование (14,1% г/г в мае). Ставки по кредитам во всех сегментах рынка в январе–мае в целом оставались стабильными с небольшим увеличением в мае. При этом предпосылки для их роста в ближайшие месяцы создает повышение Банком России ключевой ставки (в общей сложности на 2,25 п.п. с начала года, в том числе на 1,0 п.п. на заседании 23 июля 2021 года).
- Несмотря на постепенную нормализацию бюджетной политики, расходы бюджетной системы остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 8,5% г/г, или +1,6 трлн рублей в 1 полугодии 2021 года). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–июнь они увеличились на 20,7% (или на 3,7 трлн рублей) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе ненефтегазовые – на 17,0% (+2,6 трлн рублей).

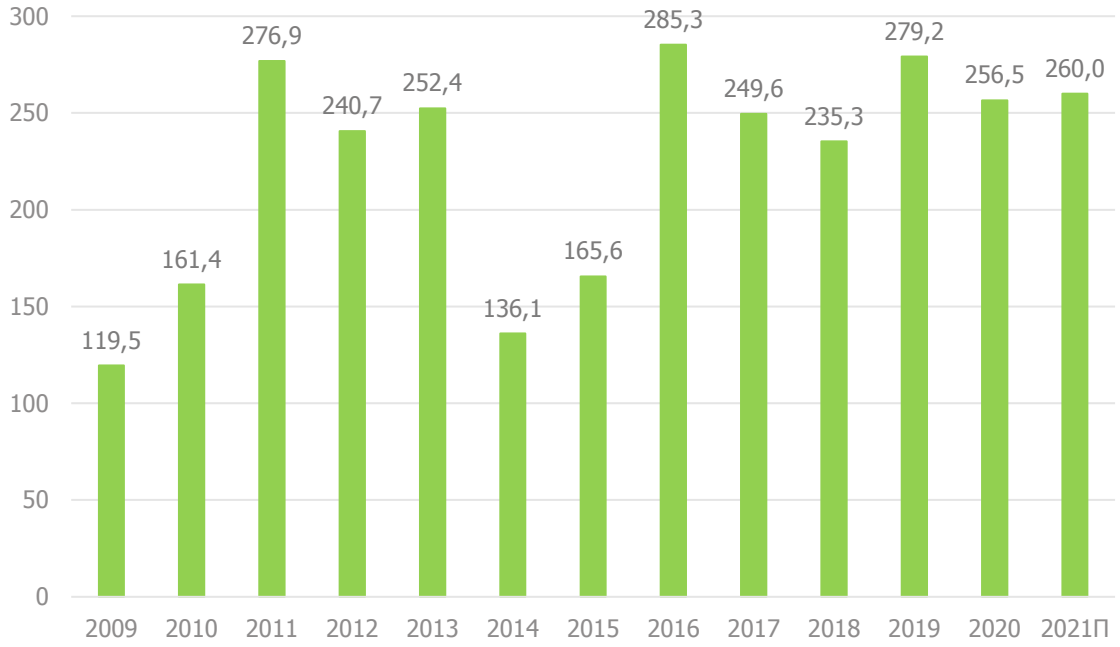
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам I полугодия 2021 г.[18]

5.2.1. Основные положения

Аналитики подвели предварительные итоги I полугодия 2021 года на рынке инвестиций в коммерческую недвижимость России. В I полугодии объем инвестиций достиг 127,3 млрд руб., что на 36% выше результата первых шести месяцев 2020 года. Восстановление активности было особенно заметно во II квартале, когда объем вложений в активы превысил прошлогодний показатель более чем в 2 раза.

[18] https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/333/report.pdf; https://new-retail.ru/business/i_polugodie_2021_goda_kak_izmenilsya_obem_investitsiy_v_kommercheskuyu_nedvizhimost_rossii3927/

Рисунок 5.1. Динамика общего объема инвестиций в коммерческую недвижимости, млрд руб.



Источник: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/333/report.pdf

С точки зрения доли инвестированных средств лидером в I пол. 2021 года снова стали площадки под девелопмент – 56% общего объема инвестиций против 62% годом ранее. С начала года наблюдается изменение географии инвестиций в этот сегмент: за первые шесть месяцев 2021 года 53% всех купленных земельных участков были реализованы в Санкт-Петербурге и 47% – в Москве. В I полугодии 2020 распределение между Санкт-Петербургом и Москвой составляло 14% и 86% соответственно. Девелоперы продолжают приобретать площадки в силу возросшего спроса на жилье в Санкт-Петербурге – можно ожидать дальнейшего роста инвестиций в данный сегмент. При этом постепенное вымывание доступных и ликвидных площадок на рынке Москвы, а также усиление конкуренции со стороны крупнейших игроков рынка и дальше будут вести к децентрализации спроса на такие активы.

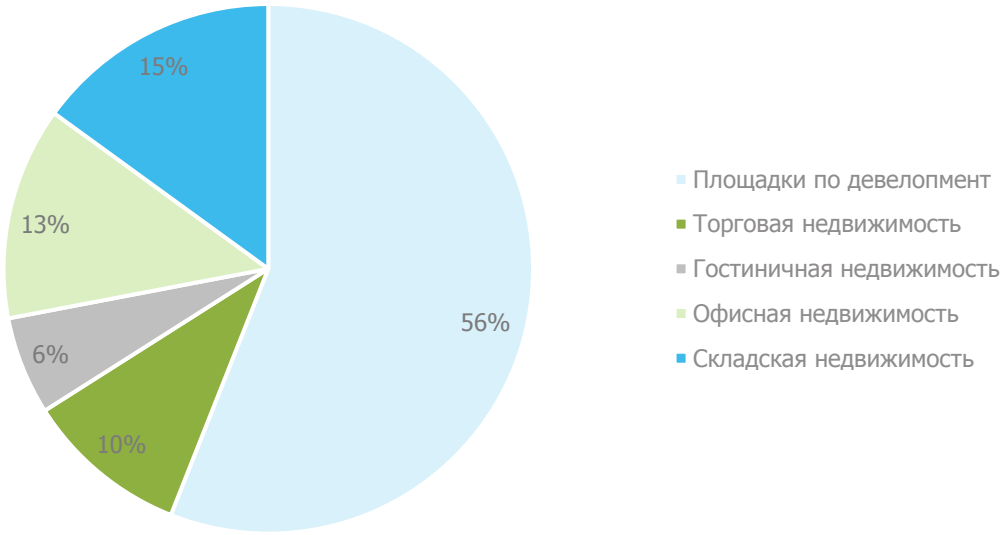
Новые постпандемийные реалии рынка привели к заметному росту интереса инвесторов к складской и логистической недвижимости, которая до сих пор находится на подъеме. В первой половине 2021 года инвестиции в склады в абсолютном выражении выросли более чем в 2 раза за год. В период с 2015 по 2019 год средняя доля вложений в складские активы составляла 5–7%, в то время как в 2020 году показатель составил уже 16%, а по итогам первого полугодия 2021 года достиг значения 15%. Стоит отметить, что сделки в сегменте проходят с участием крупных инвестиционных фондов, которые ранее с настороженностью относились к складскому сегменту рынка: крупнейшие сделки во втором квартале были закрыты структурами "Сбер Управление Активами", "ВТБ Инфраструктурный Холдинг". Благодаря растущему спросу, доля инвестиций в логистические объекты ожидается на уровне не менее 15–20% от общего годового объема инвестиций.

С учетом высокого объема инвестирования в площадки под девелопмент в Санкт-Петербурге доля Северной столицы в общем объеме инвестиций достигла 41% против 18% годом ранее. Данный результат может скорректироваться до уровня около 20–25% по итогам года. Также стоит отметить возросшую с 3% до 7% долю инвестиций в региональные рынки (объекты вне Москвы и Санкт-Петербурга), при этом основная доля вложений пришлась на региональные складские активы (87% от общего объема инвестиций в регионы России в I пол. 2021 года).

Таким образом, складской сегмент сместил торговый и гостиничный сектора, которые традиционно являлись лидерами по объему привлеченных в регионах инвестиций.

Несмотря на снижение доли в общем объеме инвестиций за год, девелоперы продолжают удерживать лидерство среди прочих типов инвесторов с долей в 56% по итогам I пол. 2021 года.

Рисунок 5.2. Структура инвестиций по сегментам, 1 кв. 2021 г.



Источник: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/333/report.pdf

В соответствии с тенденцией прошлого года доля иностранных инвесторов в I пол. 2021 года оказалось на рекордно низком уровне – 2% против 6,9% годом ранее. Сделок с их участием практически не было: единственной сделкой с участием иностранного капитала была покупка компанией PLT логистического парка "Север-4". На снижение заинтересованности зарубежных игроков в российском рынке все еще влияют ограничения вследствие пандемии коронавируса и волатильность национальной валюты. Ожидается, что в 2021 году и в следующие несколько лет основную активность на российском рынке инвестиций в недвижимость будут формировать локальные игроки, а доля вложений зарубежных инвесторов не будет превышать 10% от общего объема инвестиций.

Таблица 5.1. Крупнейшие инвестиционные сделки в 1 полугодии 2021 г.

Семмент	Объект	Регион	Покупатель	Цена, диапазон, руб.
Площадки под девелопмент	Часть проекта Ligovsky City	Санкт-Петербург	ГК "ПИК"	10,0-12,0 млрд руб.
Торговая недвижимость	ТЦ "Гименей" и "Якиманка, 26"	Москва	Михаил Арустамов	6,0-6,5 млрд руб.
Площадки под девелопмент	Участок в Мневниках	Москва	"М-Девелопмент"	6,0-6,2 млрд руб.
Склады	Логопарк "Север-4"	Москва	PLT	4,9-5,1 млрд руб.
Офис	"Технополис Пулково"	Санкт-Петербург	"Стех"	4,4-4,6 млрд руб.
Склады	ЛК nordway	Санкт-Петербург	Central Properties	4,2-4,5 млрд руб.

Источник: https://new-retail.ru/business/i_polugodie_2021_goda_kak_izmenilsya_obem_investitsiy_v_kommercheskuyu_nedvizhimost_rossii3927/

Во втором квартале нижняя граница диапазона ставок капитализации на премиальные складские активы снизилась с 10,0% до 9,75%, в связи с чем средний показатель достиг минимального с 2007 года значения. В офисном и торговом сегментах изменений во II квартале 2021 года не зафиксировано. На текущий момент ставки капитализации находятся в диапазоне 9,0–10,0% для премиальных офисных активов, а для премиальных торговых объектов держится на уровне 9,5–11,0%.

Таблица 5.2. Ставки капитализации по секторам недвижимости

Сегмент	II кв. 2021 г. (Москва)
Офисная недвижимость	9,00-10,00%
Торговая недвижимость	9,50-11,00%
Складская недвижимость	9,75-11,00%

Источник: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/333/report.pdf

5.2.2. Выводы

- В I пол. объем инвестиций достиг 127,3 млрд руб., что на 36% выше результата первых шести месяцев 2020 года.
- С точки зрения доли инвестированных средств лидером в I пол. 2021 года снова стали площадки под девелопмент – 56% общего объема инвестиций против 62% годом ранее.
- С начала года наблюдается изменение географии инвестиций в этот сегмент: за первые шесть месяцев 2021 года 53% всех купленных земельных участков были реализованы в Санкт-Петербурге и 47% – в Москве.
- Новые постпандемийные реалии рынка привели к заметному росту интереса инвесторов к складской и логистической недвижимости, которая до сих пор находится на подъеме. В первой половине 2021 года инвестиции в склады в абсолютном выражении выросли более чем в 2 раза за год.
- С учетом высокого объема инвестирования в площадки под девелопмент в Санкт-Петербурге доля Северной столицы в общем объеме инвестиций достигла 41% против 18% годом ранее.
- В соответствии с тенденцией прошлого года доля иностранных инвесторов в I пол. 2021 года оказалось на рекордно низком уровне – 2% против 6,9% годом ранее.
- Ожидается, что в 2021 году и в следующие несколько лет основную активность на российском рынке инвестиций в недвижимость будут формировать локальные игроки, а доля вложений зарубежных инвесторов не будет превышать 10% от общего объема инвестиций.
- Во втором квартале нижняя граница диапазона ставок капитализации на премиальные складские активы снизилась с 10,0% до 9,75%, в связи с чем средний показатель достиг минимального с 2007 года значения. В офисном и торговом сегментах изменений во II квартале 2021 года не зафиксировано. На текущий момент ставки капитализации находятся в диапазоне 9,0–10,0% для премиальных офисных активов, а для премиальных торговых объектов держится на уровне 9,5–11,0%.

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]

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

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;
- 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.

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

Таблица 5.3. 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 I полугодия 2021 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 5.4. 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	–
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчетах	–
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не применяется в расчетах	–

[21] Составлено с использованием ресурсов: https://fitclub.ru/blog/detail/issledovanie-rynka-fitnes-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-fitnes-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
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-8,50%/-4,00%	Сборник рыночных корректировок (СРК-2021) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2021 г.; Аналитический портал "Statrielt"
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не применяется в расчетах	–
6	Местоположение	Район, станция метро	-24,03%/13,15%	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	-5,00%/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	-7,00%/7,53%	Аналитический портал "Statrielt"
10	Общая площадь объекта недвижимости	-	Индивидуально для каждого объекта	Аналитический портал "Statrielt"
11	Распределение помещений по этажам	Подвал/цоколь/1 этаж/2 этаж/3 этаж и выше	-13,95%/3,14%	Аналитический портал "Statrielt"
12	Наличие (отсутствие) отдельного входа	Присутсвует/отсутсвует	Не применяется в расчетах	–
13	Наличие (отсутствие) витринных окон	Присутсвует/отсутсвует	Не применяется в расчетах	–
14	Наличие (отсутствие) бассейна	Присутсвует/отсутсвует	Не применяется в расчетах	–
15	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная/организованная парковка на прилегающей территории	Не применяется в расчетах	–
16	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная /плохая	Не применяется в расчетах	–
17	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не применяется в расчетах	–
18	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	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 Healt, Rasquet & Sportsclub assotiantion) ежегодно составляет рейтинг фитнес-клубов "Global 25", в котором учитывается множество параметров оценки спортивных заведений: качество оборудования и групповых программ, количество клубов в сети, приток новых членов, а также скорость роста доходов.

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

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

Вариантов сочетания вышеуказанных услуг существует множество. Самые распространенные предложения:

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

- По целевой аудитории:
  - для требовательных клиентов, обладающих большими финансовыми возможностями. Приоритетом является качественный сервис и максимальное количество услуг. Сюда же можно отнести клубы, ориентированные на богемную или модную публику. Достаточно большой процент посетителей подобных клубов предпочитает именно их, считая, что ходить сюда престижно и модно, поскольку именно здесь можно встретить известных актеров, музыкантов и прочих популярных творческих личностей. Но такие клубы можно отнести скорее к разряду "клубы по интересам". При этом, клубы, позиционирующие себя как "престижные" не всегда предлагают действительно высокий уровень сервиса и максимальное количество услуг.

- клубы, ориентированные на средний класс. Поскольку четкого определения среднего класса в нашей стране до сих не существует, то к этой категории следует отнести клубы, предлагающие весь спектр стандартных услуг (чаще, но не обязательно, с наличием бассейна), но не требующие чрезмерных денег за эксклюзивность. Подразумевают большое количество групповых занятий, постоянное наличие тренеров в тренажерном зале, рекомендации фитнес-врача. Но даже не во всех дорогих клубах есть фитнес врач. Взамен этого клубы очень часто предлагают бесплатную услугу - "фитнес-тестирование". На "фитнес-тестирование" рекомендуется записываться с самого начала для того, чтобы клиент изначально был проинформирован обо всех основных моментах и правилах техники безопасности занятий в фитнес клубе. различные варианты саун и бань, наличие как минимум детской комнаты, а чаще и отдельных занятий для детей;
- бюджетные клубы, для непритязательных, либо ограниченных в средствах людей. Набором услуг сильно урезан, чаще без бассейна. В необходимый минимум обычно включены: тренажерный зал, некоторое количество групповых программ, душ, кулер с питьевой водой. Сауна, консультации тренера и прочие услуги - за отдельную плату. Клубы обычно небольшие по площади и с большим количеством посетителей в "часы-пик". На особо популярные занятия можно попасть только по предварительной записи;
- небольшие клубы шаговой доступности, ориентированные в первую очередь на студентов и домохозяек. Располагаются на первых этажах и в полуподвальных помещениях жилых домов, занимая площадь в 100-200 кв. м. Чаще всего предлагают различные варианты групповых занятий, а также обучение танцам, йоге и пилатесу. Из удобств предлагают лишь необходимый минимум - наличие душа и раздевалки. Обычно в том же помещении располагается и салон красоты;
- клубы, ориентированные исключительно на женскую аудиторию. Могут быть как дорогими, так и шаговой доступности.

- По стоимости:
  - премиум-класс – от 80 тыс. руб./год и выше;
  - бизнес-класс – от 50 до 75 тыс. руб./год;
  - средний класс – от 30 до 50 тыс. руб./год;
  - демократичный сегмент до 30 тыс. руб./год.
- По размеру:
  - малые клубы, площадью до 2 000 кв. м;
  - средние клубы, площадью от 2 000 до 5 000 кв. м;
  - крупные клубы, площадью от 5 000 до 7 000 кв. м;
  - клубы-гиганты, площадью свыше 7 000 кв. м.

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

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

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

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

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

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

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

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

Фитнес-клубы в торговых центрах

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

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

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

Для привлечения большего количества посетителей является месторасположение спортивного зала.

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

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

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

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

Выбирая известный бренд, девелопер в первую очередь диверсифицирует риски, связанные с размещением необычного арендатора. В случае неудачи фитнес-клуба, будут простаивать большие

площади комплекса. Кроме того, сильный бренд быстрее привлечет в торговый центр желающих заниматься спортом.

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

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

Фитнес-клубы в офисных центрах

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

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

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

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

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

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

Основное деление карт осуществляется по времени посещения: утро, вечер или полный день. Ассортимент клубных карт может быть очень разнообразен, включая корпоративные варианты и карты для детей. Для примера, в базовый комплект членской карты клуба Спорт Вариант включены: парковка; занятия в тренажерном зале (включая вводный инструктаж); силовые

и кардио-тренажеры, свободные веса; персональный тренинг; групповые занятия аэробики; тай-чи, бокс, ушу; настольный теннис; посещение сауны, салона красоты, а также консультации терапевта.

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 - 20 тыс. руб. кв. м/год включая НДС; средняя стоимость предложения - в диапазоне 53 - 238 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 5.5. Предложения о продаже объектов под размещение фитнес-центров

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник
1	Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Каширский проезд, 25к3	1 237,2	228 891 250	185 007	https://www.cian.ru/sale/commercial/263182204/
2	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Нижегородская ул., 32сА	1 673,0	90 000 000	53 796	https://www.cian.ru/sale/commercial/255549796/
3	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, Профсоюзная ул., 104	1 397,7	180 000 000	128 783	https://www.cian.ru/sale/commercial/245213945/
4	г. Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никулино, просп. Вернадского, 94к7	2 215,1	200 000 000	90 289	https://oxecapital.ru/trade/property/k10760
5	г. Москва, ЗАО, район Солнцево, Производственная ул., д. 2	2 990,0	313 500 000	104 849	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1807600480
6	г. Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, д. 17	1 476,3	162 392 472	110 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/243803797/
7	г. Москва, Профсоюзная улица, 104	1 398,0	180 000 000	128 755	https://www.akula.com/msk/kupit/pomescheniya/svobodnogo/profsoyuznaya-ulica-104-r1712980.html
8	г. Москва, ЗАО, район Раменки, просп. Мичуринский, 15А	4 200,0	369 600 000	88 000	https://ardera.ru/michurinskii-15a
9	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/
10	г. Москва, ВАО, р-н Преображенское, Краснобогатырская ул., 90С1	1 463,0	205 000 000	140 123	https://onrealt.ru/moskva/kypit-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya/27501653
11	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
12	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
13	г. Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. 2-я Рощинская, д. 4	700,0	71 000 000	101 429	https://www.apex-realty.ru/view.php?id=361262
14	г. Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, Нежинская ул., д. 17, к. 2	1 538,0	158 000 000	102 731	https://www.cian.ru/sale/commercial/259276828/
15	г. Москва, САО, р-н Головинский, Ленинградское ш., д. 47А	5 713,6	739 834 767	129 487	https://chaseestate.ru/catalog/arendnyj-biznes/vodnyy_stadion_52306

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 5.6. Предложения по аренде объектов под размещение фитнес-центров

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м/год	Источник
1	г. Москва, ул. Бирюлевская, д. 2	2 090,2	10 499	https://www.cian.ru/rent/commercial/225426780/
2	г. Москва, ул. Скотопрогонная, д. 27/26с1	1 627,7	16 000	https://www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/msk/39817156438/
3	г. Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, ул. Архитектора Власова, 6	885,0	14 000	https://www.apex-realty.ru/view.php?id=27300
4	г. Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский просп., д. 32к31	2 028,0	17 752	https://roomfi.ru/place/50069593/
5	г. Москва, ЦАО, р-н Таганский, Волгоградский просп., д. 1С2	1 600,0	6 000	https://rentavik.ru/arenda/volgogradskiy-prospekt-1s2/19333/

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м/год	Источник
6	г. Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, ул. Архитектора Власова, д. 6	920,0	14 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/225960004/
7	г. Москва, СВАО, р-н Останкинский, ул. Академика Королева, д. 13С4	1 650,0	10 909	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/149514
8	г. Москва, ЮАО, р-н Донской, 5-й Донской проезд, ул. 21БС10	615,0	20 400	https://www.apex-realty.ru/view.php?id=356287

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.4.5. Мнение аналитиков и специалистов рынка о текущей ситуации на рынке фитнес услуг г. Москвы в условиях пандемии[22]

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.

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 Подмосковью 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.

[22] https://www.rbc.ru/society/03/09/2020/5f5064d59a79474814594385; https://rg.ru/2020/09/14/naselenie-ne-toropitsia-vozvrashchatsia-v-fitnes-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)

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 внедряет 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 – 20 тыс. руб. кв. м/год включая НДС; средняя стоимость предложения – в диапазоне 53 – 238 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 цен[24].

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

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды[25].

[23] IFRS 1, п. 3.

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

[25] IAS 38, п. 8.

Основные средства[26] представляют собой материальные активы, которые:

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

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

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

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги[27].

Балансовая стоимость[28] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость[29] — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[30].

Инвестиционное имущество[31] – недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

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

Недвижимость, занимаемая владельцем, – недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[32].

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

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

[27]Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. N91н (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.

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

информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами[33].

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 стоимости[34].

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 принуждения[35].

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.

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;

[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

- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование[39].

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

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив[40].

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

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

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

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

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

Аренда классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом. Аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом[41].

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;

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

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

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

[42] 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; и
- базовый актив имеет такой специализированный характер, что только арендатор может использовать его без значительной модификации.

Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой[43]:

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

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

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

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

6.3. Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами[44].

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;

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

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

- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[45].

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 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 стоимости[48].

Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики

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

[46] Фонд МСФО.

[47] IFRS 13, п. 2.

[48] IFRS 13, п. 3.

актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например:

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых[49].

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях[50].

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

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства[51].

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом[52].

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства[53].

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

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

[49] IFRS 13, п. 11.

[50] IFRS 13, п. 15.

[51] IFRS 13, п. 16.

[52] IFRS 13, п. 27.

[53] IFRS 13, п. 32.

[54] IFRS 13, п. 38.

возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода[55].

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

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

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

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

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны[56].

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.

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

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

6.6. Характеристика подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов[57].

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов[58].

6.6.1. Затратный подход

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний[59].

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки[60].

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей[61].

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности[62]:

- 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;

[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.

[61] Там же, п. 20.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки[63].

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

6.6.1.1. Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ[64].

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

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

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

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

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

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод[65] определения стоимости земли.

6.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами[66]. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений[67].

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]

[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).

[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.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы[69]:

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

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

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

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

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

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

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

6.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки[70].

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы[71].

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода[72].

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения[73]:

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки проводится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);

[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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

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

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

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов[74].

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

Сравнительный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов[75], что подтверждается ссылками на источники информации.

Доходный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способны приносить оцениваемые объекты, а также связанные с оцениваемыми объектами расходы[76], что подтверждается ссылками на источники информации.

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

- В рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход, а также этот подход не учитывает рыночную конъюнктуру региона, т. к. понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и наоборот — создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.
- Одним из важнейших требований к применению затратного подхода является возможность объективной оценки затрат на строительство, что применительно к объекту может быть крайне затруднительным, поскольку объект оценки представляет собой часть здания/встроенные помещения. В результате чего не представляется возможным выделить затраты, приходящиеся на часть здания, и невозможно независимое воспроизведение объекта как части этого здания.
- Затратный подход дает корректные результаты при оценке стоимости вновь построенных объектов с незначительным накопленным износом[77]. 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.

[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.

[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.

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"

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. Москвы[78], к которому принадлежат оцениваемые объекты, за сентябрь 2021 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами (Таблица 7.3). По состоянию на дату оценки, Исполнителем было выявлено 15 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	Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Каширский проезд, 25к3	1 237,2	228 891 250	185 007	нет	https://www.cian.ru/sale/commercial/263182204/	Помещения в строящемся доме. Отсутствует бассейн. Не используется в качестве аналога
2	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Нижегородская ул., 32сА	1 673,0	90 000 000	53 796	нет	https://www.cian.ru/sale/commercial/255549796/	Отсутствует бассейн. Не используется в качестве аналога
3	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, Профсоюзная ул., 104	1 397,7	180 000 000	128 783	нет	https://www.cian.ru/sale/commercial/245213945/	Отсутствует бассейн. Не используется в качестве аналога
4	г. Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никулино, просп. Вернадского, 94к7	2 215,1	200 000 000	90 289	есть	https://oxecapital.ru/trade/property/k10760	Используется в качестве аналога
5	г. Москва, ЗАО, район Солнцево, Производственная ул., д. 2	2 990,0	313 500 000	104 849	есть	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1807600480	Используется в качестве аналога
6	г. Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, д. 17	1 476,3	162 392 472	110 000	есть	https://www.cian.ru/sale/commercial/243803797/	Используется в качестве аналога
7	Москва, Профсоюзная улица, 104	1 398,0	180 000 000	128 755	нет	https://www.akula.com/msk/kupit/pomescheniya/svobodnogo/profsoyuznaya-ulica-104-r1712980.html	Отсутствует бассейн. Не используется в качестве аналога
8	г. Москва, ЗАО, район Раменки, просп. Мичуринский, 15А	4 200,0	369 600 000	88 000	есть	https://ardera.ru/michurinskii-15a	В расчете используются более подходящие аналоги
9	г. Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, Шелепихинская 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
10	г. Москва, ВАО, р-н Преображенское, Краснобогатырская ул., 90С1	1 463,0	205 000 000	140 123	нет	https://onrealt.ru/moskva/kypit-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya/27501653	Отсутствует бассейн. Не используется в качестве аналога
11	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/profsoyuznaya-104-1397-7	Отсутствует бассейн. Не используется в качестве аналога
12	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-krasoty-lyusinovskaya-ulica-48-50-k-10-940	Значительно отличается по площади. Отсутствует бассейн. Не используется в качестве аналога
13	г. Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. 2-я Рощинская, д. 4	700,0	71 000 000	101 429	есть	https://www.apex-realty.ru/view.php?id=361262	Значительно отличается по площади. Не используется в качестве аналога
14	г. Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, Нежинская ул., д. 17, к. 2	1 538,0	158 000 000	102 731	нет	https://www.cian.ru/sale/commercial/259276828/	Отсутствует бассейн. Не используется в качестве аналога
15	г. Москва, САО, р-н Головинский, Ленинградское ш., д. 47А	5 713,6	739 834 767	129 487	есть	https://chaseestate.ru/catalog/arendnyj-biznes/vodnyy_stadion_52306	Используется в качестве аналога

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

В рамках сравнительного подхода определялась совокупная справедливая стоимость всех оцениваемых объектов, поскольку объекты в совокупности образуют помещение фитнес-центра. Далее стоимость распределялась пообъектно пропорционально площади оцениваемых объектов с учетом расположения на этаже. При этом совокупная площадь объектов определялась с учетом доли в праве собственности на помещения и составила 6 414,02 кв. м.

7.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

результате анализа рынка Исполнитель выбрал в качестве единицы сравнения 1 кв. м общей площади помещения, т. к. это стандартная мера площади, принятая в РФ и на рынке недвижимости. Другие единицы сравнения не используются, т. к. редко применяются (практически не применяются)

покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы. Этим обусловлен отказ от других единиц сравнения.

В процессе реализации 2-го этапа были выделены нижеследующие элементы сравнения (табл. 7.2).

Таблица 7.2. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Элементы сравнения
1	• состав передаваемых прав на объект недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • характеристики местоположения объекта недвижимости; • удаленность от метро; • линия домов; • тип объекта недвижимости; • общая площадь объекта недвижимости; • распределение помещений по этажам; • наличие (отсутствие) отдельного входа; • наличие (отсутствие) витринных окон; • наличие (отсутствие) бассейна; • наличие (отсутствие) парковки; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций; • состояние/уровень отделки

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Результаты реализации 1-го и 2-го этапов представлены в таблице 7.3 Отчета, расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Москвы — на рис. 7.1.

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

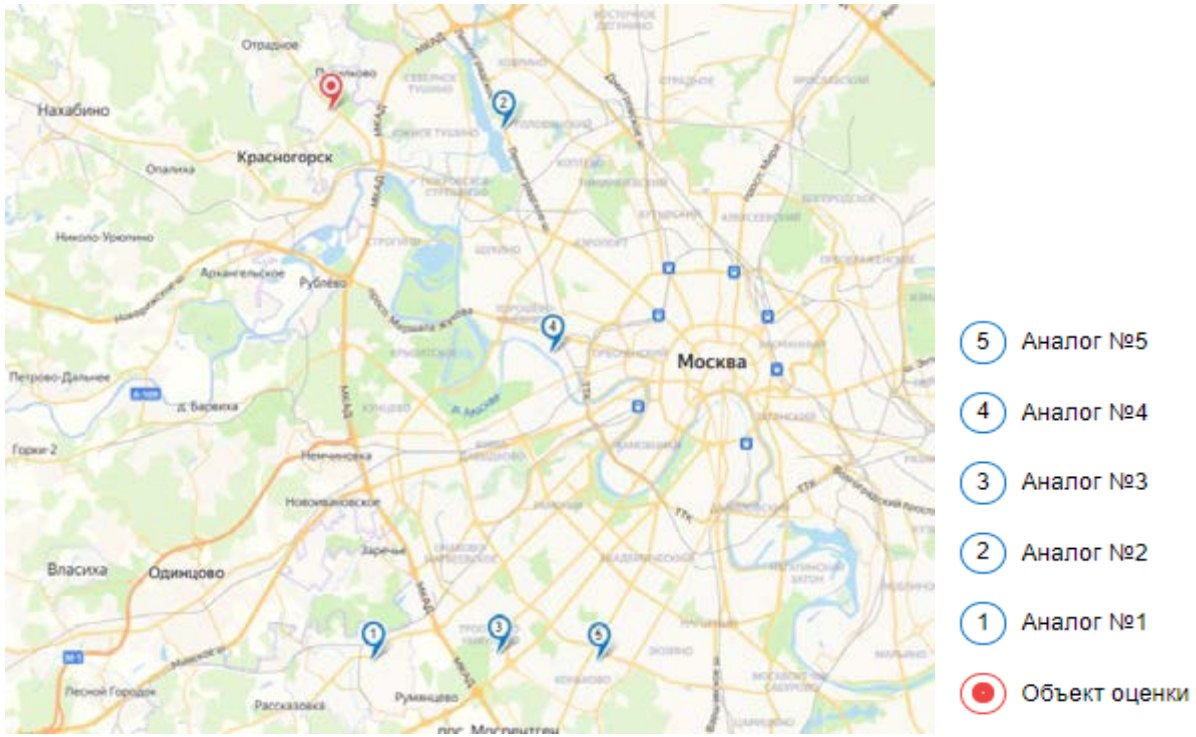
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилые помещения фитнес-центра площадью 6 414,02 кв. м	Нежилое помещение, используемое под фитнес-центр. Зальная планировка, наличие бассейна. Цена предложения составляет 313,5 млн 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 162 392 472 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	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
7	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, Пятницкое шоссе, д. 29 , корп. 5	г. Москва, Производственная ул., д. 2	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
		СЗАО, р-н Митино	ЗАО, район Солнцево	САО, р-н Головинский	ЗАО, р-н Тропарево-Никулино	СЗАО, р-н Хорошево-Мневники,	ЮЗАО, р-н Коньково
		м. "Митино"	м. "Солнцево"	м. "Водный стадион"	м. "Тропарево"	м. "Шелепиха"	м. "Калужская"
8	Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	до 5 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	2-я линия	2-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия	2-я линия
10	Тип объекта недвижимости	Нежилые встроенные помещения, образующие собой фитнес-центр	Помещение под размещение фитнес-центра	Помещение под размещение фитнес-центра	Здание под размещение фитнес-центра	Помещение под размещение фитнес-центра	Помещение под размещение фитнес-центра
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	6 414,02	2 990,00	5 713,60	2 215,10	4 184,10	1 476,30

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	Площадь помещений, расположенных в подвале	2 186,73	0,00	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	2 146,39	2 990,00	1 999,76	338,40	4 184,10	738,15
	Площадь помещений, расположенных на 2 этаже	1 234,40	0,00	1 428,40	0,00	0,00	738,15
	Площадь помещений, расположенных на 3 этаже и выше	846,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Доля помещений, расположенных в подвале	34,09%	0,00%	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	33,46%	100,00%	35,00%	15,28%	100,00%	50,00%
	Доля помещений, расположенных на 2 этаже здания	19,25%	0,00%	25,00%	0,00%	0,00%	50,00%
	Доля помещений, расположенных на 3 этаже и выше	13,20%	0,00%	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
15	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
16	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
17	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
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.	-	313 500 000	739 834 767	200 000 000	587 459 715	162 392 472
21	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	104 849	129 487	90 289	140 403	110 000
22	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "domofond.ru", https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1807600480/, +7 495 233-04-71	АН "CHASE R.E.S.", https://chaseestate.ru/catalog/arendnyj-biznes/vodnyy_stadion_52306, т. +7 (495) 797 7074	АН "OXE CAPITAL", https://oxecapital.ru/trade/property/k10760, т. + 7 (495) 215-08-26	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 7.4 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; • наличие (отсутствие) парковки; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Указанные ранее элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами, а также отражение корректировок по выделенным элементам сравнения в соответствующей таблице при проведении расчетов приведены в таблице 7.5. Описание корректировок приведено ниже.

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

№ п/п	Элементы сравнения	Название корректировки	Комментарий
1	• различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • характеристики месторасположения объекта недвижимости; • удаленность от метро; • линия домов; • тип объекта недвижимости; • общая площадь объекта недвижимости; • распределение помещений по этажам; • состояние/уровень отделки	• корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости; • корректировка на удаленность от метро; • корректировка на линию домов; • корректировка на тип объекта недвижимости; • корректировка на общую площадь объекта недвижимости; • корректировка на распределение помещений по этажам; • корректировка на состояние/уровень отделки	Применение данных корректировок отражено в таблице ниже (Таблица 7.23)

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась в соответствии со Сборником рыночных корректировок (СРК-2021) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2021 г. и данными, представленными на портале Statrielt. Данные представлены в таблице ниже.

Таблица 7.6. Расчет корректировки на результаты возможного торга (уторговывание) для г. Москвы

№ п/п	Источник	Сегмент	Продажа
1	Сборник рыночных корректировок (СРК-2021) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2021 г.	Торговая недвижимость	-8,50%
2	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2540-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2021-goda	Торговые помещения и здания с земельным участком	-4,00%
	Итого, среднее		**-6,25%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

В соответствии с данным источником среднее значение скидки на торг при продаже торговой недвижимости составляет **-6,25%**.

Корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости

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

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

Расчет корректировки на местоположение производился в два этапа.

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

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

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

где:

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

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

Таблица 7.7. 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. "Митино"	27 400	0,00%
2	м. "Солнцево"	24 216	13,15%
3	м. "Водный стадион"	32 045	-14,50%
4	м. "Тропарево"	28 800	-4,86%
5	м. "Калужская"	30 000	-8,67%
6	м. "Шелепиха"	36 065	-24,03%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.8. Расчет корректировки на местоположение

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, Пятницкое шоссе, д. 29, корп. 5	г. Москва, Производственная ул., д. 2	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
	СЗАО, р-н Митино	ЗАО, район Солнцево	САО, р-н Головинский	ЗАО, р-н Тропарево-Никулино	СЗАО, р-н Хорошево-Мневники	ЮЗАО, р-н Коньково
	м. "Митино"	м. "Солнцево"	м. "Водный стадион"	м. "Тропарево"	м. "Шелепиха"	м. "Калужская"
Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	**-**	**13,15%**	**-14,50%**	**-4,86%**	**-24,03%**	**-8,67%**

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 7.9. 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 7.10. 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	до 5 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 (%)	**-**	**-5,00%**	**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 больший 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 7.11. 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 7.12. Корректировка на линию домов

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Линия домов	2-я линия	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 7.13. 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	0,89	0,99	0,94
Встроенное помещение в здании по отношению к отдельно стоящему зданию	0,87	0,98	0,93

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2537-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-07-2021-goda

Расчет корректировки на тип объекта недвижимости представлен в таблице ниже.

Таблица 7.14. Расчет корректировки на тип объекта недвижимости

Объект оценки/Объект-аналог	Отдельно стоящее здание	Пристроенное здание	Встроенное помещение
Отдельно стоящее здание	0,00%	6,38%	7,53%
Пристроенное здание	-6,00%	0,00%	1,08%
Встроенное помещение	-7,00%	-1,06%	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 7.15. Расчет корректировки на тип объекта недвижимости

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип объекта недвижимости	Нежилые встроенные помещения, образующие собой фитнес-центр	Помещение под размещение фитнес-центра	Помещение под размещение фитнес-центра	Здание под размещение фитнес-центра	Помещение под размещение фитнес-центра	Помещение под размещение фитнес-центра
Корректировка на тип объекта недвижимости (%)	-	**0,00%**	**0,00%**	**-7,00%**	**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 Statrielt.

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 7.16. Основные показатели для расчета корректировки на площадь

Назначение	К торм (n)	R2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,15	0,68

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2542-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2021-goda

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

$$К_{пл} = (S_о / S_а) ^ n,$$

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 7.17. Расчет корректировки на площадь

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь общая	кв. м	6 414,02	2 990,00	5 713,60	2 215,10	4 184,10	1 476,30
Корректировка	**%**	**-**	**-10,82%**	**-1,72%**	**-14,74%**	**-6,21%**	**-19,78%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням)

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

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

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

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

где:

$S_{под}$ - площадь подвальных помещений;

$S_{цок}$ - площадь цокольных помещений;

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

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

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

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

Таблица 7.18. 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	0,69	0,78	0,73
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,96	0,84
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	0,87
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,89	0,83

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2536-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-07-2021-goda

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

Таблица 7.19. 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	34,09%	0,00%	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	33,46%	100,00%	35,00%	15,28%	100,00%	50,00%
Доля помещений, расположенных на 2 этаже здания	19,25%	0,00%	25,00%	0,00%	0,00%	50,00%
Доля помещений, расположенных на 3 этаже и выше	13,20%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на распределение помещений по этажам (%)	**-**	**-13,95%**	**0,12%**	**3,14%**	**-13,95%**	**-7,97%**

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на состояние/уровень отделки

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

Таблица 7.20. 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	4 800
	АО "Град"	1 300	1 300	
	ООО "АРХИТЕКТУС"	4 300	3 300	
Стандартный	ООО "ТехСтройКомплект"	4 300	5 000	8 200
	АО "Град"	2 000	3 000	
	ООО "АРХИТЕКТУС"	5 500	4 900	
Капитальный	ООО "ТехСтройКомплект"	4 800	8 200	12 300
	АО "Град"	4 000	5 000	
	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 7.21. 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 7.22. 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:

422 945 000 (Четыреста двадцать два миллиона девятьсот сорок пять тысяч) руб.

Таблица 7.23. 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	-	104 849	129 487	90 289	140 403	110 000
2	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	104 849	129 487	90 289	140 403	110 000
3	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	104 849	129 487	90 289	140 403	110 000
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	-	104 849	129 487	90 289	140 403	110 000
5	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-6,25%	-6,25%	-6,25%	-6,25%	-6,25%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	98 296	121 394	84 646	131 628	103 125
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	98 296	121 394	84 646	131 628	103 125
7	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, Пятницкое шоссе, д. 29, корп. 5	г. Москва, Производственная ул., д. 2	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

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
		СЗАО, р-н Митино	ЗАО, район Солнцево	САО, р-н Головинский	ЗАО, р-н Тропарево-Никулино	СЗАО, р-н Хорошево-Мневники	ЮЗАО, р-н Коньково
		м. "Митино"	м. "Солнцево"	м. "Водный стадион"	м. "Тропарево"	м. "Шелепиха"	м. "Калужская"
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	13,15%	-14,50%	-4,86%	-24,03%	-8,67%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	111 221	103 797	80 532	100 003	94 187
8	Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	до 5 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 (%)	-	-5,00%	5,56%	5,56%	8,57%	5,56%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	105 660	109 564	85 006	108 574	99 420
9	Линия домов	2-я линия	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%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	105 660	87 651	85 006	86 860	99 420
10	Тип объекта недвижимости	Нежилые встроенные помещения, образующие собой фитнес-центр	Помещение под размещение фитнес-центра	Помещение под размещение фитнес-центра	Здание под размещение фитнес-центра	Помещение под размещение фитнес-центра	Помещение под размещение фитнес-центра
	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	-7,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	105 660	87 651	79 055	86 860	99 420
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	6 414,02	2 990,00	5 713,60	2 215,10	4 184,10	1 476,30
	Корректировка на размер общей площади (%)	-	-10,82%	-1,72%	-14,74%	-6,21%	-19,78%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	94 230	86 144	67 401	81 468	79 759
12	Доля помещений, расположенных в подвале здания	34,09%	0,00%	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	33,46%	100,00%	35,00%	15,28%	100,00%	50,00%
	Доля помещений, расположенных на 2 этаже здания	19,25%	0,00%	25,00%	0,00%	0,00%	50,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	Доля помещений, расположенных на 3 этаже и выше	13,20%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на распределение помещений по этажам (%)	-	-13,95%	0,12%	3,14%	-13,95%	-7,97%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	81 085	86 244	69 519	70 103	73 403
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		81 085	86 244	69 519	70 103	73 403
14	Наличие (отсутствие) витринных окон	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют
	Корректировка на наличие (отсутствие) витринных окон (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		81 085	86 244	69 519	70 103	73 403
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		81 085	86 244	69 519	70 103	73 403
16	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	81 085	86 244	69 519	70 103	73 403
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	-	81 085	86 244	69 519	70 103	73 403
18	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	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
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	81 085	86 244	69 519	70 103	73 403
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	-	81 085	86 244	69 519	70 103	73 403
20	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Требуется капитальный ремонт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0	0	12 300	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	81 085	86 244	81 819	70 103	73 403
21	Сумма абсолютных величин корректировок	-	49,17%	48,14%	59,24%	79,01%	48,22%
22	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	2,03	2,08	1,69	1,27	2,07
23	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	22,26%	22,73%	18,47%	13,85%	22,69%
24	Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м						79 129
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м							79 129
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м							6 414,02
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.							507 534 000
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.							**422 945 000**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

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

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.7 Отчета использование в рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества метода прямой капитализации [79].

Алгоритм расчета:

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

Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода.

Этап 2. Определение величины действительного валового дохода.

Этап 3. Определение величины операционных расходов.

Этап 4. Определение величины чистого операционного дохода.

Этап 5. Определение коэффициента капитализации.

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

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

8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

8.2.1. Этап 1. Определение потенциального валового дохода

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

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[80].

Для определения потенциального валового дохода, получаемого от оцениваемого объекта, Исполнитель принял решение использовать ставку арендной платы по договору аренды, предоставленного Заказчиком[81].

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

$$ПВД = S \times C_{1\ кв.\ м},$$

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

S — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

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

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

[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.

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

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

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

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

По состоянию на дату оценки все арендопригодные помещения площадью 4 074,20 кв. м сданы в аренду по долгосрочному договору.

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".

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

Таблица 8.1. Определение потенциального валового дохода от помещений

Основное назначение	№ Договора	Арендуемые площади по Договору, кв. м	Дата заключения договора	Дата окончания договора	Расчетная ставка аренды, в период с 23.09.2021 до 22.09.2022, руб./кв. м/мес. без НДС	Расчетная ставка аренды, в период с 23.09.2021 до 22.09.2022, руб./кв. м/год без НДС	Арендный поток в период с 23.09.2021 до 22.09.2022, руб./год, без НДС
Фитнес-центр	Договор аренды недвижимого имущества от 12.08.2014 г., Дополнительное соглашение №1 от 14.12.2018 г., Дополнительное соглашение №2 от 14.12.2020 г.	4 074,20	12.08.2014	31.01.2028	1 276,27	15 315	62 397 358

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 12.08.2014 г., дополнительного соглашения №1 от 14.12.2018 г., дополнительного соглашения №2 от 14.12.2020 г., предоставленного Заказчиком, арендопригодная площадь составляет 4 074,20 кв. м.

8.2.2. Этап 2. Определение действительного валового дохода

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

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

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

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

$П_а$ — потери при сборе арендной платы;

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

$Д_{пр}$ — прочие доходы.

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

Существуют следующие способы определения показателя потерь[82]:

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

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

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

8.2.3. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[83]. 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"[84] 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 12.08.2014 г., а также дополнительного соглашения №1 от 14.12.2018 г., дополнительного соглашения №2 от 14.12.2020 г., арендатор возмещает эксплуатационные и коммунальные расходы, величину налога на имущество и платы за земельный участок, а также расходы на страхование за арендуемое помещение площадью 4 074,20 кв. м.

При проведении расчетов оценщик исходит из того, что коммунальные и эксплуатационные расходы за помещение с кадастровым №77:08:0001009:6826 являются общими со сдаваемым в аренду помещением площадью 4 074,20 кв. м, и поэтому в расчетах не учитываются.

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

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

[84] 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.

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

Согласно данным Заказчика, налогооблагаемой базой является балансовая стоимость помещений. 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 8.2. Расчет величины налога на имущество

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	База для определения расходов на страхование и налога на имущество	руб.	451 980 000
2	Ставка налога на имущество от балансовой стоимости	%	2,2%
3	Доля расходов	%	36,48%[85]
4	**Налог на имущество (от балансовой стоимости)**	**руб. без НДС**	**(3 627 388)**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", группа "АльфаСтрахование", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,04–1,75% от страховой стоимости[86]. В данном случае под стоимостью страхования понимается рыночная стоимость.

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

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

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

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

По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным

[85] Доля вакантных помещений

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

путем справедливую базу для налогообложения, которая соответствует справедливой стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

Таблица 8.4. Расчет величины расходов на страхование

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	База для определения расходов на страхование	руб. без НДС	451 980 000
2	Затраты на страхование объекта	%	0,18%
3	Доля расходов	%	36,48%[87]
4	**Расходы на страхование**	**руб./год**	**(288 542)**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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[88].

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

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

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

Таблица 8.5. 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%

[87] Доля вакантных помещений

[88] https://mooml.com/d/normativnye-dokumenty-subektov-rossiyskoy-federatsii/normativnye-dokumenty-g-moskvy/27205/

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
24	4,20%
26	3,80%
28	3,60%
30	3,30%
32	3,10%
34	2,90%
36	2,70%
38	2,60%
40	2,50%
42	2,40%
44	2,30%
46	2,20%
48	2,10%
50	2,00%
52	1,90%
54	1,80%
56	1,79%
58	1,72%
60	1,65%
62	1,61%
64	1,56%
66	1,52%
68	1,47%
70	1,43%
72	1,40%
74	1,35%
76	1,30%
78	1,28%
80	1,25%
85	1,10%
90	1,11%
95	1,05%
100	1,00%
125	0,80%
150	0,67%

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

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

Таблица 8.6. 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			1,1674[89]	Расчеты АО "НЭО Центр"
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки (среднее значение)	**руб./кв. м без НДС**	**57 034**	**75 915**	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Расчет резерва на капитальный ремонт представлен в таблице ниже.

Таблица 8.7. Расчет резерва на капитальный ремонт

Наименование показателя	Ед. измерения	Данные
Общая площадь объекта оценки, кв. м		6 414,0
Себестоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	руб. без учета НДС	365 815 979
Доля СМР в общей стоимости строительства объекта, %		83%[90]
Первоначальная стоимость СМР	руб. без учета НДС	303 627 262
Срок полезной службы	лет	85
Укрупненные ежегодные расходы на капитальный ремонт	%	1,10%
Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт	**руб. без учета НДС**	**3 339 900**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Расчет операционных расходов представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.9).

8.2.4. Этап 4. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР). Методика и алгоритм расчета чистого операционного дохода приведены в Приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки"). Расчет чистого операционного дохода приведен в таблице ниже (Таблица 8.9).

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

[89] 10,230 — средний региональный индекс для г. Москвы за декабрь 2016 г.

11,943 — средний региональный индекс для г. Москвы за сентябрь 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, Вып. 112, июль 2020 г., Вып. 113, октябрь 2020 г., Вып. 114, январь 2021 г., Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г.

[90] 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

рынке коммерческой недвижимости. При проведении расчетов Исполнитель, учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, принимает среднее значение ставки капитализации, равное **12,20%**.

Таблица 8.8. 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, САО, 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 ниже (Таблица 8.9).

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:

451 980 000 (Четыреста пятьдесят один миллион девятьсот восемьдесят тысяч) руб.

Таблица 8.9. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	6 414,02
2	Арендопригодная площадь объекта, в том числе:	кв. м	4 074,20
3	Площадь помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды	кв. м	4 074,20
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	15 315
6	**ПВД от всех арендопригодных помещений (без эксплуатационных и коммунальных расходов)**	**руб./год без НДС**	**62 397 358**
7	ПВД от помещений, по которым на дату оценки заключен договор аренды	руб./год без НДС	62 397 358
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**	**62 397 358**
10	ДВД от помещений, по которым на дату оценки заключен договор аренды	руб./год без НДС	62 397 358
11	База для определения расходов на страхование	руб. без НДС	451 980 000
12	Эксплуатационные расходы	руб./год без НДС	-
13	Коммунальные расходы, не возмещаемые арендаторами	руб./год без НДС	-
14	Налог на имущество (от балансовой стоимости)	руб./год	(3 627 388)
15	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(288 542)

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
16	Резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(3 339 900)
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**	**(7 255 830)**
20	**Чистый операционный доход от объекта оценки**	**руб./год без НДС**	**55 141 527**
21	Коэффициент капитализации	%	12,20%
22	**Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода**	**руб. без НДС**	**451 980 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

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

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

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

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

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

Метод анализа иерархий

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

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

Согласование результатов						
1 — равное влияние параметров						
3 — умеренное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим						
5 — существенное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим						
7 — значительное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим						
2, 4, 6 — соответствующие промежуточные значения						
Критерии согласования:						
А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца						
Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ						
В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания						
Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость						
Матрица сравнения и значения приоритетов критериев						
	А	Б	В	Г		Вес критерия
А	1	1	3	3	1,73	0,366
Б	1	1	5	2	1,78	0,375

Согласование результатов						
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	422 945 000	0,5	211 473 000
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	451 980 000	0,5	225 990 000
3	Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода	Не применялся	-	-
Справедливая стоимость объекта оценки без НДС				**437 463 000**

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:

$$2\,186{,}73 * w + 2\,146{,}39 * x + 1\,234{,}40 * y + 846{,}50 * z = 437\,463\,000$$

$$w = 0{,}73 * x$$

$$y = 0{,}87 * x$$

$$z = 0{,}83 * x,$$

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;

437 463 000 — справедливая стоимость улучшений, руб., без учета НДС;

0,73 — коэффициент, равный отношению стоимости помещений, расположенных в подвале, к стоимости помещений, расположенных на первом этаже;

0,87 — коэффициент, равный отношению стоимости помещений, расположенных на втором этаже, к стоимости помещений, расположенных на первом этаже;

0,83 — 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 = 57 861 руб./кв. м без учета НДС;
- x = 79 262 руб./кв. м без учета НДС;
- y = 68 958 руб./кв. м без учета НДС;
- z = 65 787 руб./кв. м без учета НДС.

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

Таблица 9.3. Распределение итоговой справедливой стоимости объектов оценки

№ п/п	Объекты оценки	Площадь, кв. м	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб./кв. м без НДС	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. без НДС
1	**Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 4 074,2 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 21, с 25 по 37, 41, 42; помещение II – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты с 1 по 24; этаж 3, помещение I – комнаты с 2 по 5, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0002014:2012**	**4 074,20**	**73 456**	**299 275 000**
1.1.	этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 21, с 25 по 37, 41, 42; помещение II – комната 1	2 039,20	79 262	161 630 000
1.2.	этаж 2, помещение I – комнаты с 1 по 24;	1 188,50	68 958	81 956 000
1.3.	этаж 3, помещение I – комнаты с 2 по 5	846,50	65 787	55 689 000
2	**Помещение, назначение: Нежилое, общая площадь 2 599,8 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение II – комната 1; этаж техн. под., помещение I – комнаты с 1 по 7; помещение III – комната 1; этаж 1, помещение 1 – комнаты с 22 по 24; помещение III – комната 1; этаж 2, помещение 1 – комнаты 33, 34, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г. Москва,**	**2 339,82**	**59 059,24**	**138 188 000**

№ 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
	ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5, кадастровый (условный) номер: 267865 – доля в праве 9/10.			
2.1.	подвал, помещение II – комната 1	46,89	57 861	2 714 000
2.2.	этаж техн. под., помещение I – комнаты с 1 по 7; помещение III – комната 1	2 139,84	57 861	123 813 000
2.3.	этаж 1, помещение 1 – комнаты с 22 по 24; помещение III – комната 1	107,19	79 262	8 496 000
2.4.	этаж 2, помещение 1 – комнаты 33, 34	45,90	68 958	3 165 000
ИТОГО		**6 414,02**		**437 463 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

437 463 000 (Четыреста тридцать семь миллионов четыреста шестьдесят три тысячи) руб.

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

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

Оценщик,
Руководитель проектов,
Департамент финансового консультирования и оценки — **Т. А. Соломенникова**

Партнер,
Департамент финансового консультирования и оценки — **А. Ф. Матвеева**

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия свидетельства о государственной регистрации права 77-АР №712062 от 11.08.2014 г.;
- копия свидетельства о государственной регистрации права 77-АС №1217329 от 23.05.2016 г.;
- копия выписки из ЕГРН №77/100/500/2017-2623 от 08.11.2017 г.;
- копия выписки из ЕГРН №77/100/500/2017-2536 от 03.11.2017 г.;
- копия выписки из ЕГРП №06/007/2013-1073 от 02.10.2013 г.;
- копия договора аренды земельного участка №М-08-021450 от 21.01.2004 г.;
- копия экспликации и поэтажных планов;
- копия выписки из технического паспорта на здание от 22.12.2003 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., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., 1995.

Порталы:

- www.cbonds.ru;
- www.cbr.ru;
- www.irr.ru;
- www.mian.ru;
- www.miel.ru;
- www.incom.ru;
- www.rieltor.ru;
- www.zdanie.info;
- www.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 "РВМ Столичная недвижимость №1"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

дубликат
от 14.07.2015

СМАО

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Акционерное общество "НЭО Центр"

Является членом Ассоциации
«Сообщество оценочных компаний «СМАО»

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

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

Генеральный директор *А.И. Вяселева*

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

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

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

Дата выдачи: 29 июня 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 Суслова С. В.

Ассоциация "СМАО" ИНН 7706519810 МОСКВА

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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

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

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

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

Генеральный директор **В. В. Плотникова**

+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



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2016 г. № 2000

Соломенникова
Татьяна Алексеевна

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

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

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

Президент А. В. Каминский

002775

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



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024799-1 «15» июля 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

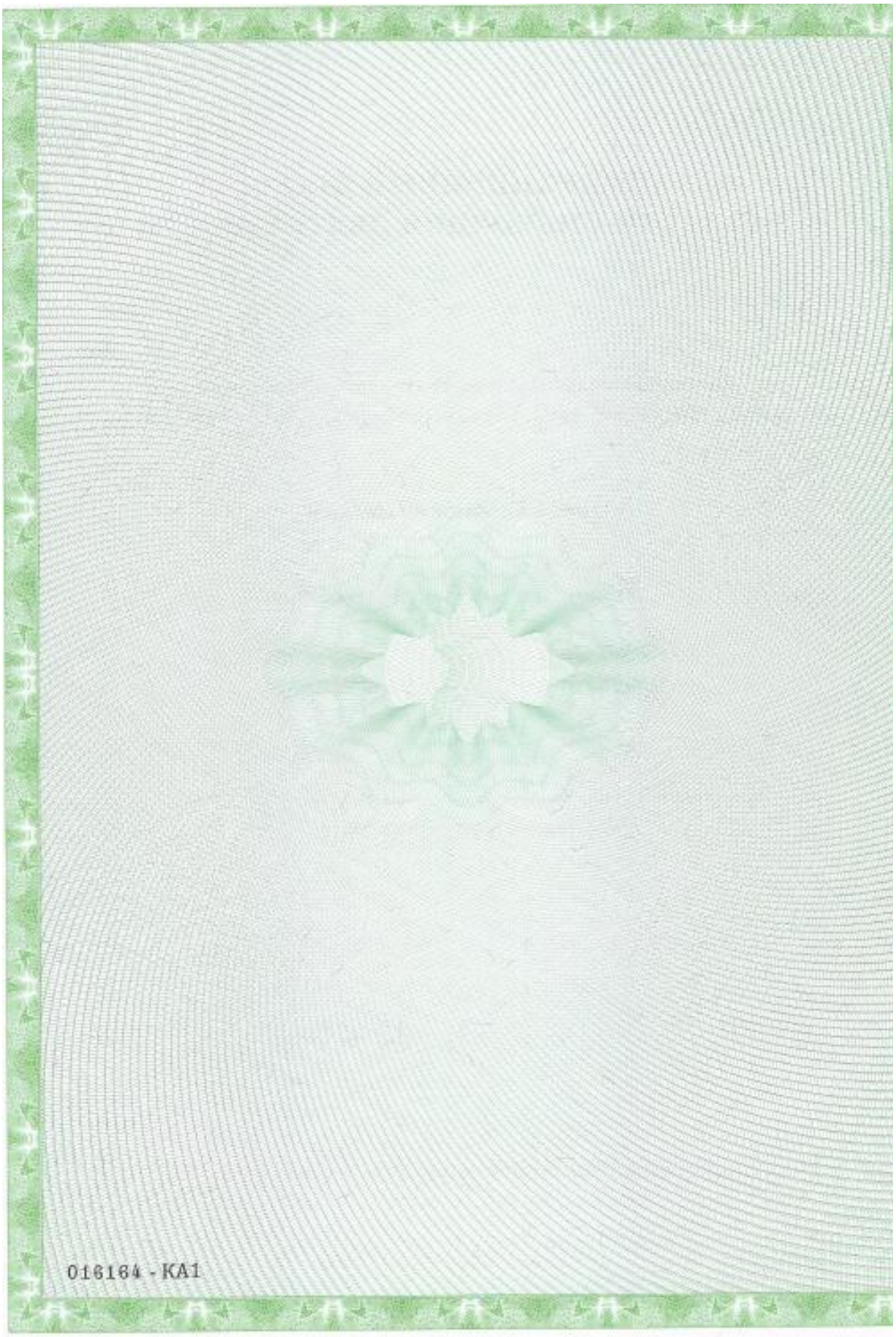
выдан Соломенниковой Татьяне Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «15» июля 2021 г. № 208

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «15» июля 2024 г.


016164 - КА1

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№08305/776/0000009/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/0000009/21 (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: **Оценщик 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: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей

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

Безусловная франшиза не установлена.

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б 1 *8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru*

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 05 июня 2021 г. и действует по 24 часа 00 минут 04 июня 2022 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
«25» мая 2021 г.

Полис №08305/776/0000009/21

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

Выписка № 42120
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)

1) **Оценщик работает в АО "НЭО Центр" (основное место работы) в должности старшего специалиста по оценке активов, имеет общий стаж работы – с 2007 г., стаж работы в оценочной деятельности – с 2007 г. (источник информации – данные Оценщика);**
2) **Документ, подтверждающий получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом ПП-I № 186083 от 31.10.2007 г. выдан ФГОУ ВПО Ижевская ГСХА. Повышение квалификации было пройдено в Московском государственном университете технологий и управления имени К.Г. Разумовского в 2013 г. по программе «Оценочная деятельность», в Московском государственном университете технологий и управления в 2010 г.**

по программе «Оценочная деятельность» (источник информации – данные Оценщика);

3) За последние два года Оценщик подписал 285 (Двести восемьдесят пять) отчетов:
   - 273 отчета об оценке недвижимости;
   - 12 отчетов об оценке земельного участка;
4) За последние два года Оценщик принимал участие в составлении 10 отчетов об оценке предприятия или его части;
5) Жалобы на нарушение Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики в Ассоциацию поступали;
6) Меры дисциплинарного воздействия Ассоциацией не применялись;
7) По итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2019 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено;
8) Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда отсутствуют;
9) За 2018 – 2021 гг. на отчеты об оценке, подписанные оценщиком, Ассоциацией выдавалось 19 (девятнадцать) положительных экспертных заключений.

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 18.05.2021 г.

Дата составления выписки 18.05.2021 г.

Начальник отдела реестра Д.А. Буравцева

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Приложение № 6
к Договору аренды от «12» августа 2014г.
Лист N 1, всего листов 4

Дата Документы БТИ 12.07.2002

Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 4165/13 (03302353:0002.0003.0005.0006)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение -
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1, 2, 3
1.3. Общая площадь помещения 4074,2 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Митино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	шоссе
	наименование	Пятницкое
Номер дома	29	
Номер корпуса	5	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	-	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения нежилое (жилое, нежилое)
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме - (комната, квартира)
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната -
1.8. Номер помещения на поэтажном плане этаж 1: пом.II ком.1, пом.I ком.1-21, 25-37,41,42, этаж 2: пом.I ком.1-24, этаж 3: пом.I ком.2-5.
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
1.10. Примечание: дата обследования 14.03.2002
1.11. ГУП МосгорБТИ (Северо-Западное ТБТИ) (наименование органа или организации) свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северо-Западного ТБТИ М.П. (подпись) И.Г.Анисимова (инициалы, фамилия)

Петрова Ирина Леонидовна Зам. начальника Северо-Западного ТБТИ

02 80 12 0018136

53

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

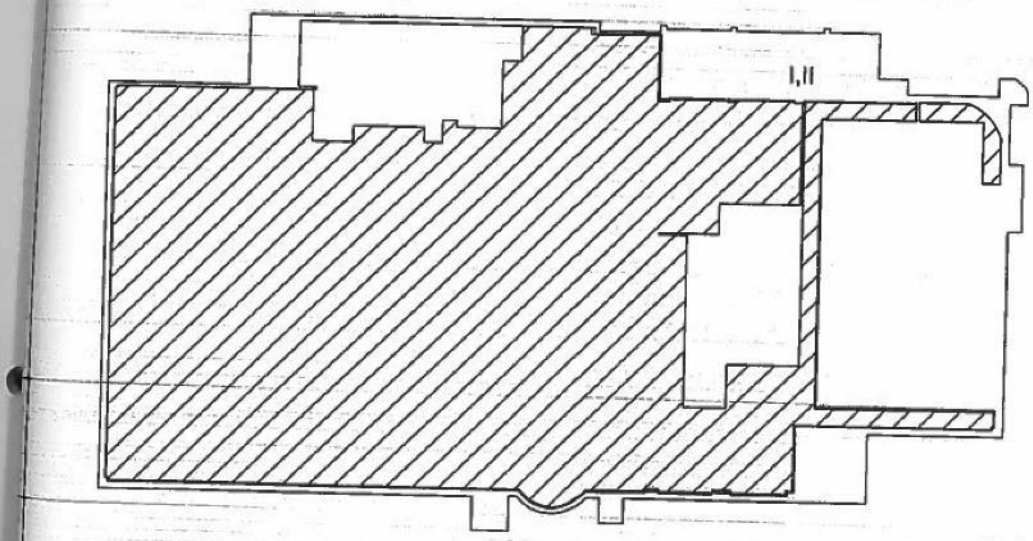
Лист № 2 , всего листов 4

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер) 4165/13 (03302353 : 0002,0003,0005,0006)

План расположения помещения на этаже

1 ЭТАЖ



- помещение

Масштаб 1 : 500

Начальник Северо-Западного ТБТИ М. П. (подпись) Петрова Елена Леонидовна Зам. начальника Северо-Западного ТБТИ И.Г. Анисимова (инициалы, фамилия)

54

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

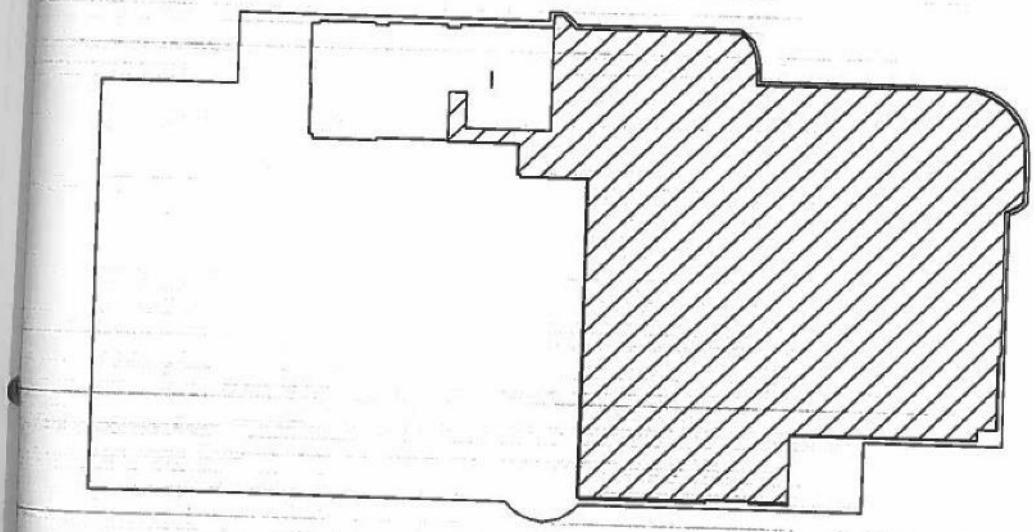
Лист № 3 , всего листов 4

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер) 4165/13 (03302353 : 0002,0003,0005,0006)

План расположения помещения на этаже

2 ЭТАЖ



- помещение

Масштаб 1 : 500

Начальник Северо-Западного ТБТИ (подпись) И.Г. Анисимова (инициалы, фамилия)

Петрова Елена Леонидовна
Зам. начальника Северо-Западного ТБТИ

55

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

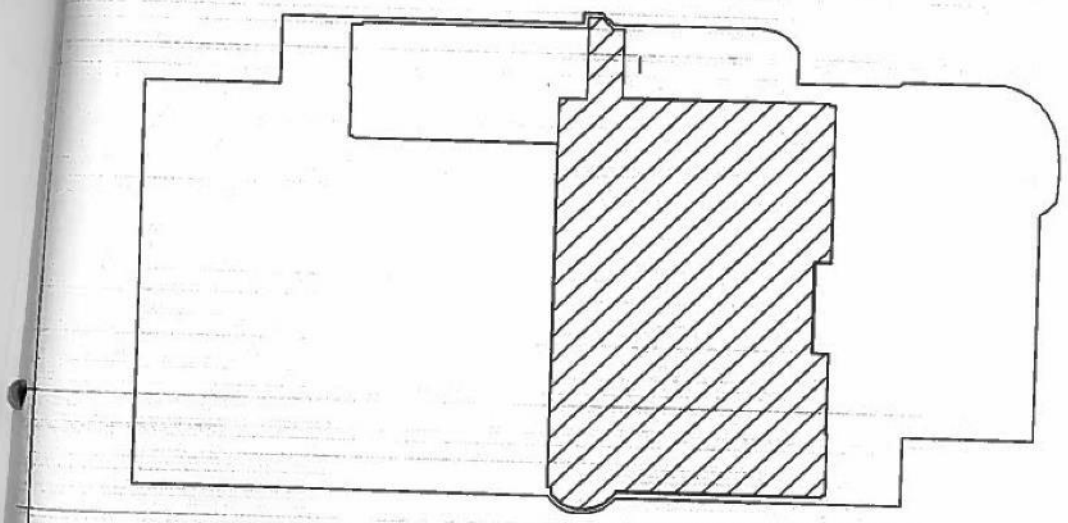
Лист № 4 , всего листов 4

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер) 4165/13 (03302353 : 0002,0003,0005,0006)

План расположения помещения на этаже

3 ЭТАЖ



- помещение

Масштаб 1 : 500

Начальник Северо-Западного ТБТИ М. П. (подпись) И.Г. Анисимова (инициалы, фамилия)

Петрова Елена Леонидовна Зам. начальника Северо-Западного ТБТИ

56

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Западное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 4165/13 Литер -
по состоянию на 22.12.2003 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		03302353			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул.,пл.,пер, просп.,туп.,бульв. и т.п.)		Пятницкое шоссе			
Дом	29	Корп.	5	Строение	-
Функциональное назначение		нежилое			
Общая площадь всего (кв.м.)	7123,3	Количество квартир	-		
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный		
лестничных клеток	-	Год постройки	2001		
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	3		
вент. камер	-	Подземных этажей	1, в т.ч. техподполье		
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1564,6		
Площадь застройки (кв.м.)	3218	Памятник архитектуры	нет		
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	7123,3 -		

57

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)			
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	7123,3	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	7123,3
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 13.03.2002г. N 8002190.

Начальник ТБТИ Литвинова С.Н. 20.02.2007 Подпись

Зам. начальника СЗ ТБТИ Гусева Т.В.

Исполнитель Шмыкова М.Ю. 20.02.2007 Подпись

Руководитель группы Северо-Западного ТБТИ Михайлова В.С.

58

Северо-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Действительна в течение 1 года

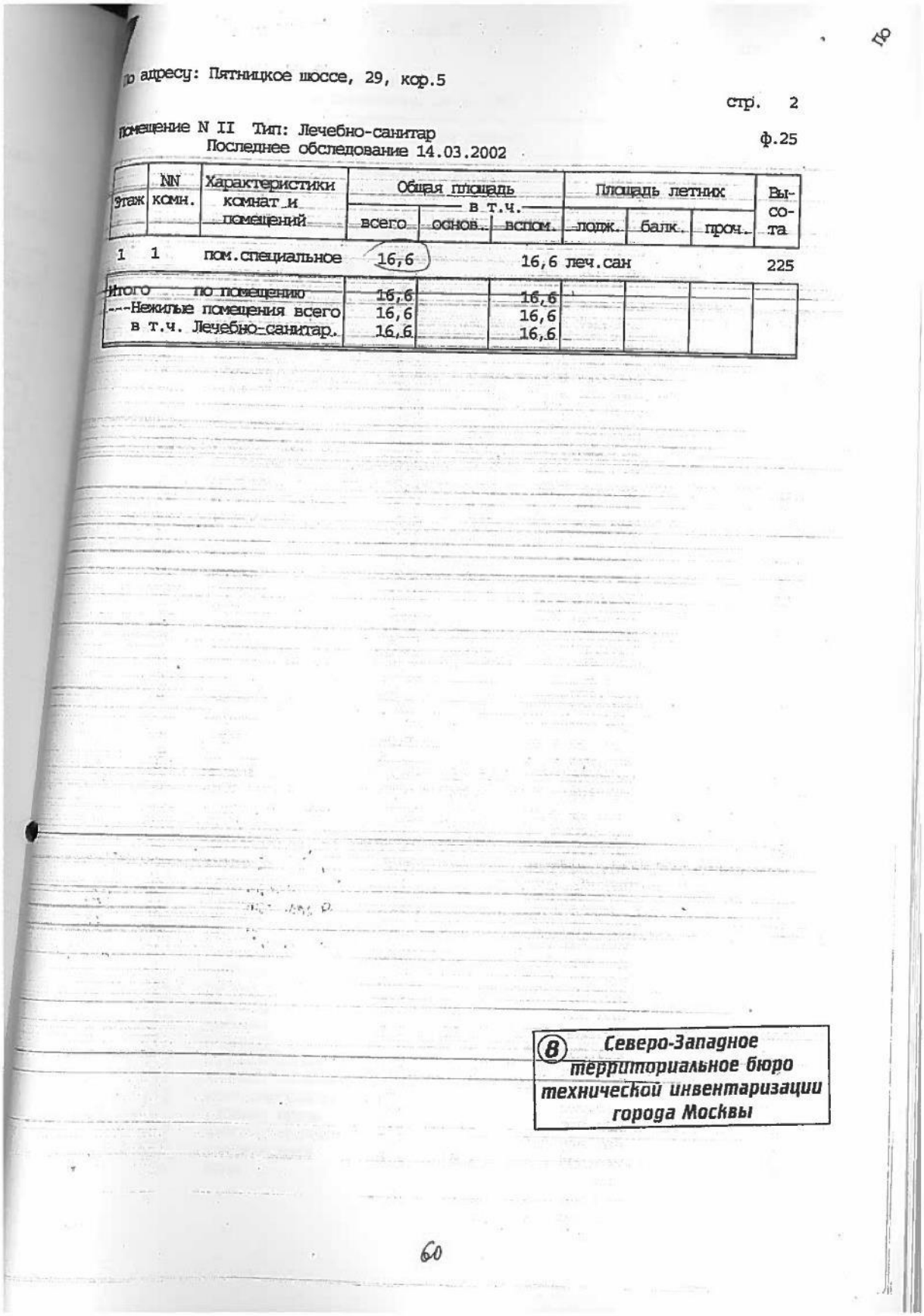
По адресу: Пятницкое шоссе, 29, кор.5 стр. 1

Помещение N II Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 14.03.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	Общая площадь в т.ч. основ.	Общая площадь в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	Площадь летних балк.	Площадь летних проч.	Высота
п	1	насосная	52,1	52,1		прочая			225
Итого по помещению			52,1	52,1					
---Нежилые помещения всего			52,1	52,1					
в т.ч. Прочие			52,1	52,1					
Итого по этажу п			52,1	52,1					
---Нежилые помещения всего			52,1	52,1					
в т.ч. Прочие			52,1	52,1					

8 Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

59



по адресу: Пятницкое шоссе, 29, кор.5

стр. 2

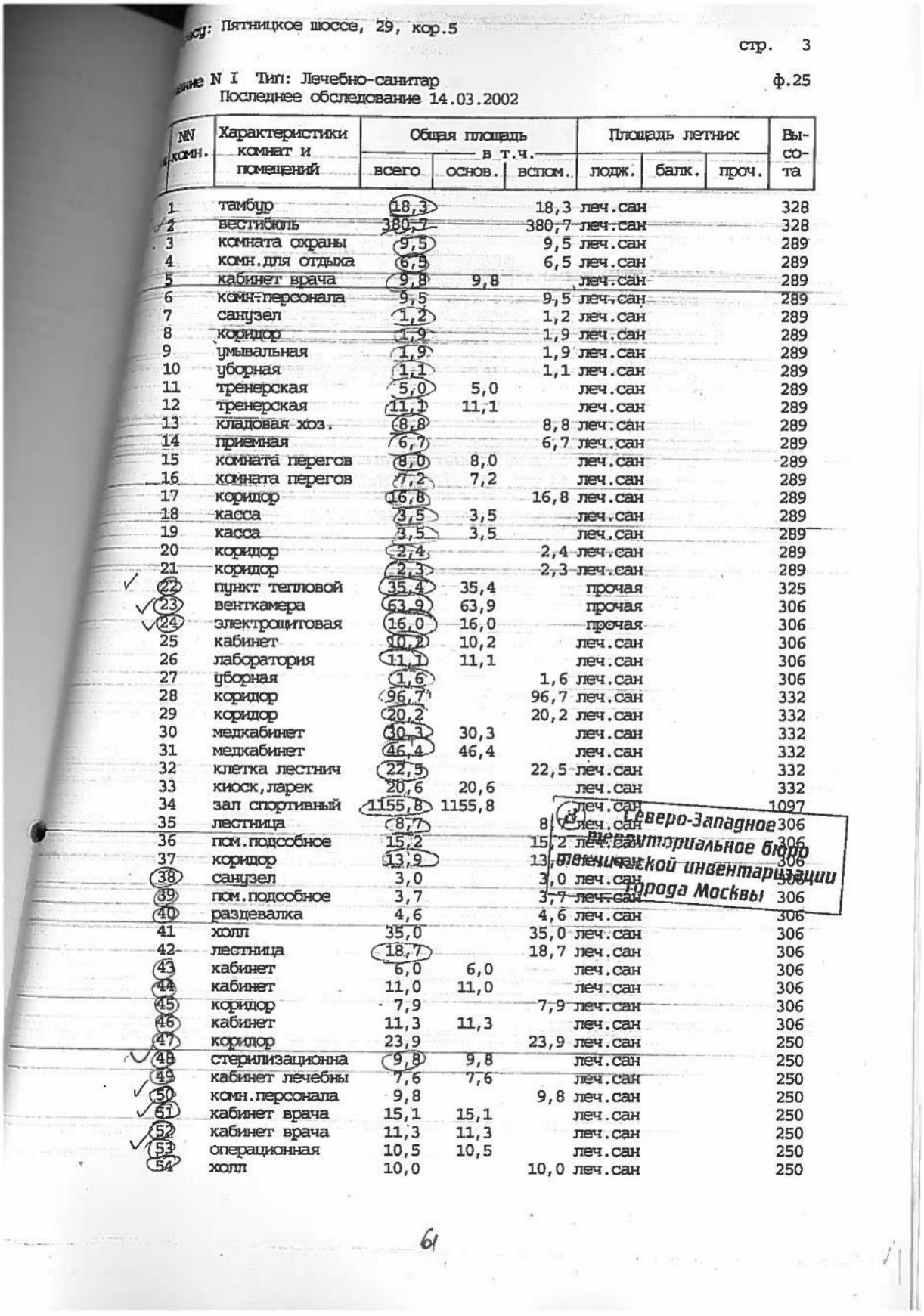
помещение N II Тип: Лечебно-санитар
Последнее обследование 14.03.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь летних: лодж.	балк.	проч.	Высота
1	1	пом.специальное	16,6		16,6 леч.сан				225
Итого по помещению			16,6		16,6				
---Нежилые помещения всего			16,6		16,6				
в т.ч. Лечебно-санитар.			16,6		16,6				

8 Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

60



...су: Пятницкое шоссе, 29, кор.5 стр. 3

...ание N 1 Тип: Лечебно-санитар ф.25
Последнее обследование 14.03.2002

NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	балк.	проч.	Высота
1	тамбур	18,3		18,3	леч.сан			328
2	вестибюль	380,7		380,7	леч.сан			328
3	комната охраны	9,5		9,5	леч.сан			289
4	комн.для отдыха	6,5		6,5	леч.сан			289
5	кабинет врача	9,8	9,8		леч.сан			289
6	комн.персонала	9,5		9,5	леч.сан			289
7	санузел	1,2		1,2	леч.сан			289
8	коридор	1,9		1,9	леч.сан			289
9	умывальная	1,9		1,9	леч.сан			289
10	уборная	1,1		1,1	леч.сан			289
11	тренерская	5,0	5,0		леч.сан			289
12	тренерская	11,1	11,1		леч.сан			289
13	кладовая хоз.	8,8		8,8	леч.сан			289
14	приемная	6,7		6,7	леч.сан			289
15	комната перегов	8,0	8,0		леч.сан			289
16	комната перегов	7,2	7,2		леч.сан			289
17	коридор	16,8		16,8	леч.сан			289
18	касса	3,5	3,5		леч.сан			289
19	касса	3,5	3,5		леч.сан			289
20	коридор	2,4		2,4	леч.сан			289
21	коридор	2,3		2,3	леч.сан			289
22	пункт тепловой	35,4	35,4		прочая			325
23	венткамера	63,9	63,9		прочая			306
24	электрощитовая	16,0	16,0		прочая			306
25	кабинет	10,2	10,2		леч.сан			306
26	лаборатория	11,1	11,1		леч.сан			306
27	уборная	1,6		1,6	леч.сан			306
28	коридор	96,7		96,7	леч.сан			332
29	коридор	20,2		20,2	леч.сан			332
30	медкабинет	30,3	30,3		леч.сан			332
31	медкабинет	46,4	46,4		леч.сан			332
32	клетка лестнич	22,5		22,5	леч.сан			332
33	киоск,ларек	20,6	20,6		леч.сан			332
34	зал спортивный	1155,8	1155,8		леч.сан			1097
35	лестница	8,7		8,7	леч.сан			306
36	пом.подсобное	15,2		15,2	леч.сан			306
37	коридор	13,9		13,9	леч.сан			306
38	санузел	3,0		3,0	леч.сан			306
39	пом.подсобное	3,7		3,7	леч.сан			306
40	раздевалка	4,6		4,6	леч.сан			306
41	холл	35,0		35,0	леч.сан			306
42	лестница	18,7		18,7	леч.сан			306
43	кабинет	6,0	6,0		леч.сан			306
44	кабинет	11,0	11,0		леч.сан			306
45	коридор	7,9		7,9	леч.сан			306
46	кабинет	11,3	11,3		леч.сан			306
47	коридор	23,9		23,9	леч.сан			250
48	стерилизационна	9,8	9,8		леч.сан			250
49	кабинет лечебны	7,6	7,6		леч.сан			250
50	комн.персонала	9,8		9,8	леч.сан			250
51	кабинет врача	15,1	15,1		леч.сан			250
52	кабинет врача	11,3	11,3		леч.сан			250
53	операционная	10,5	10,5		леч.сан			250
54	холл	10,0		10,0	леч.сан			250

Северо-Западное межрегиональное бюро технической инвентаризации города Москвы

61

по адресу: Пятницкое шоссе, 29, кор.5

стр. 4

Итого по помещению	2283,4	1520,4	763,0				
---Нежилые помещения всего	2283,4	1520,4	763,0				
в т.ч. Лечебно-санитар.	2168,1	1405,1	763,0				
Прочие	115,3	115,3					

Помещение N III Тип: Прочие
Последнее обследование 14.03.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	балк.	проч.	Высота
1	1	венткамера	3,8	3,8		прочая			300

Итого по помещению	3,8	3,8					
---Нежилые помещения всего	3,8	3,8					
в т.ч. Прочие	3,8	3,8					

Итого по этажу 1	2303,8	1524,2	779,6				
---Нежилые помещения всего	2303,8	1524,2	779,6				
в т.ч. Лечебно-санитар.	2184,7	1405,1	779,6				
Прочие	119,1	119,1					

(8) Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

62

По адресу: Пятницкое шоссе, 29, кор.5

стр. 5

Помещение N I Тип: Лечебно-санитар
Последнее обследование 14.03.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь летних: лодж.	балк.	проч.	Высота
2	1	лестница	20,6		20,6	леч.сан			273
	2	холл	96,4		96,4	леч.сан			273
	2а	веранда							273
	3	раздевалка	151,4		151,4	леч.сан			273
	4	сауна	10,2	10,2		леч.сан			273
	5	сауна	12,4	12,4		леч.сан			273
	6	парилка	5,5	5,5		леч.сан			273
	7	пом.для хранени	4,5		4,5	леч.сан			273
	8	душевая	8,8		8,8	леч.сан			273
	9	душевая	37,0		37,0	леч.сан			273
	10	коридор	3,6		3,6	леч.сан			273
	11	умывальная	7,1		7,1	леч.сан			273
	12	уборная	9,8		9,8	леч.сан			273
	13	умывальная	8,9		8,9	леч.сан			273
	14	уборная	8,4		8,4	леч.сан			273
	15	душевая	160,9		160,9	леч.сан			273
	16	пом.для хранени	3,8		3,8	леч.сан			273
	17	коридор	3,3		3,3	леч.сан			273
	18	душевая	32,1		32,1	леч.сан			273
	19	душевая	10,4		10,4	леч.сан			273
	20	лестница	22,5		22,5	леч.сан			273
	21	сауна	12,9	12,9		леч.сан			273
	22	парилка	9,8	9,8		леч.сан			273
	23	сауна	9,3	9,3		леч.сан			273
	24	бассейн	538,9	538,9		леч.сан			745
	25	массажная	7,1	7,1		леч.сан			253
	26	зал косметическ	7,6	7,6		леч.сан			253
	27	кабинет	4,7	4,7		леч.сан			253
	28	кабинет	11,6	11,6		леч.сан			253
	29	кабинет	9,0	9,0		леч.сан			253
	30	кабинет	8,7	8,7		леч.сан			253
	31	кабинет	8,6	8,6		леч.сан			253
	32	коридор	16,7		16,7	леч.сан			253
	33	венткамера	47,7	47,7		прочая			273
	34	шахта вентиляци	3,3	3,3		прочая			273
	35	лестница	5,8		5,8	леч.сан			273
	36	кабинет	7,8	7,8		леч.сан			273
	37	кабинет	2,3	2,3		леч.сан			273
	38	парилка	4,5	4,5		леч.сан			273
	39	уборная	1,4		1,4	леч.сан			273
	40	массажная	5,9	5,9		леч.сан			273
	41	коридор	13,4		13,4	леч.сан			273

Итого по помещению	1354,6	727,8	626,8				
---Нежилые помещения всего	1354,6	727,8	626,8				
в т.ч. Лечебно-санитар.	1303,6	676,8	626,8				
Прочие	51,0	51,0					

Итого по этажу 2	1354,6	727,8	626,8				
---Нежилые помещения всего	1354,6	727,8	626,8				
в т.ч. Лечебно-санитар.	1303,6	676,8	626,8				
Прочие	51,0	51,0					

Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

63

По адресу: Пятницкое шоссе, 29, кор.5

стр. 6

Помещение N I Тип: Лечебно-санитар
Последнее обследование 14.03.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	балк.	проч.	Высота
3	1	зал спортивный	188,7	188,7					362
	2	лестница	20,8		20,8	леч.сан			362
	3	зал тренажерный	794,3	794,3		леч.сан			353
	4	лестница	22,8		22,8	леч.сан			353
	5	тренерская	8,6	8,6		леч.сан			353
Итого по помещению			1035,2	991,6	43,6				
---Нежилые помещения всего			1035,2	991,6	43,6				
в т.ч. Лечебно-санитар.			1035,2	991,6	43,6				
Итого по этажу 3			1035,2	991,6	43,6				
---Нежилые помещения всего			1035,2	991,6	43,6				
в т.ч. Лечебно-санитар.			1035,2	991,6	43,6				

Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

64

По адресу: Пятницкое шоссе, 29, кор.5

Помещение N I Тип: Прочие
Последнее обследование 22.12.2003 ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	балк.	проч.	Высота
тх	1	тамбур	7,6		7,6	прочая			197
	2	пом.техническое	191,4		191,4	прочая			197
	3	пом.техническое	387,5		387,5	прочая			185
	4	пом.техническое	550,7		550,7	прочая			202
	5	пом.техническое	345,5		345,5	прочая			197
	6	пом.техническое	423,2		423,2	прочая			197
	7	пом.техническое	455,1		455,1	прочая			197
Итого по помещению			2361,0		2361,0				
---Нежилые помещения всего			2361,0		2361,0				
в т.ч. Прочие			2361,0		2361,0				

Помещение N III Тип: Прочие
Последнее обследование 22.12.2003 ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	балк.	проч.	Высота
тх	1	пом.техническое	16,6		16,6	прочая			197
Итого по помещению			16,6		16,6				
---Нежилые помещения всего			16,6		16,6				
в т.ч. Прочие			16,6		16,6				
Итого по этажу тх			2377,6		2377,6				
---Нежилые помещения всего			2377,6		2377,6				
в т.ч. Прочие			2377,6		2377,6				
Итого по зданию			7123,3	3295,7	3827,6				
---Нежилые помещения всего			7123,3	3295,7	3827,6				
в т.ч. Лечебно-санитар.			4523,5	3073,5	1450,0				
Прочие			2599,8	222,2	2377,6				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 13.03.2002г. N 8002190.

Экспликация на 7 страницах 20.02.2007 г.

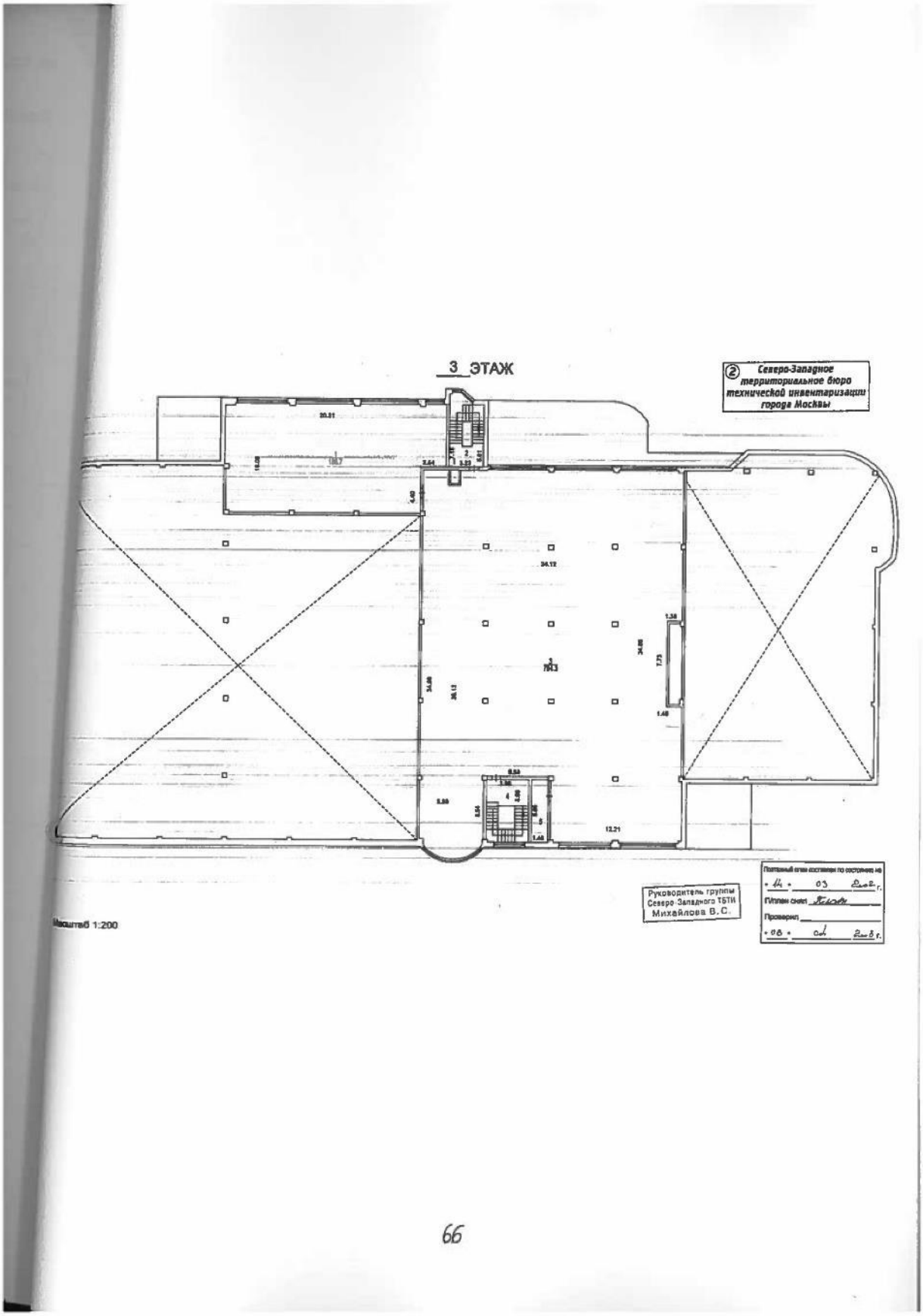
Исполнитель Шмыкова М.Ю.

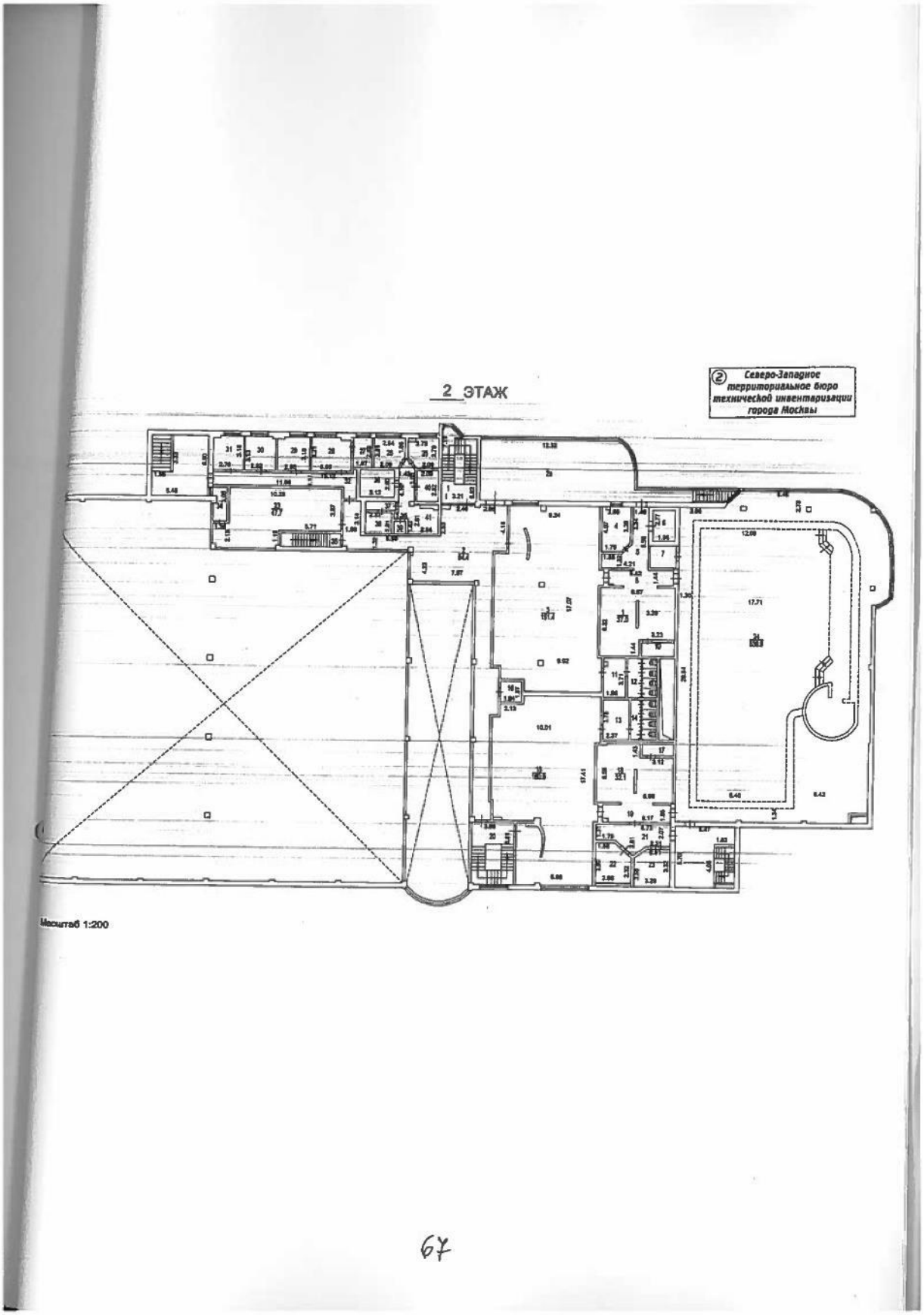
2007.3.000211

Руководитель группы Северо-Западного ТБТИ Михайлова В.С.

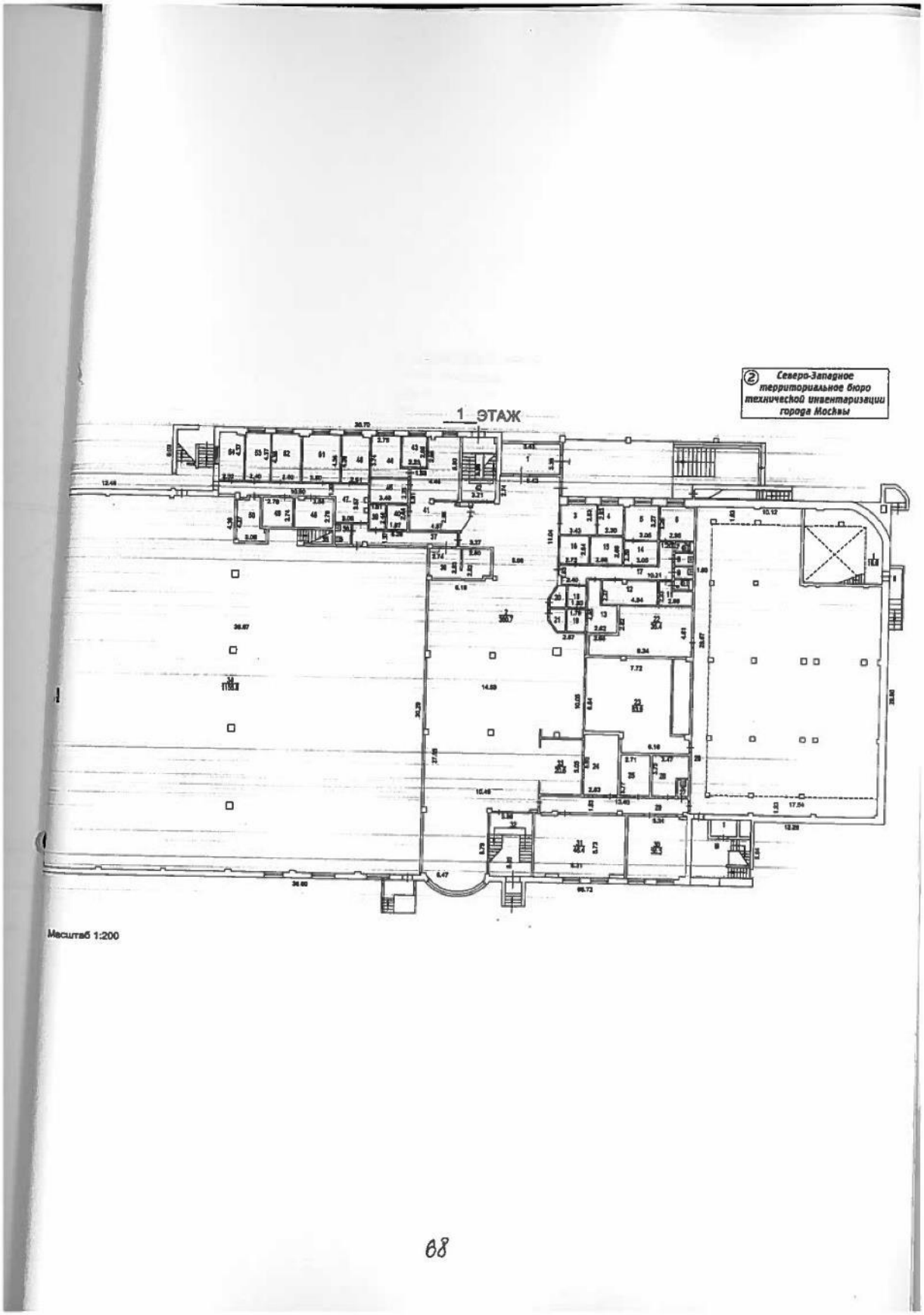
Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

65

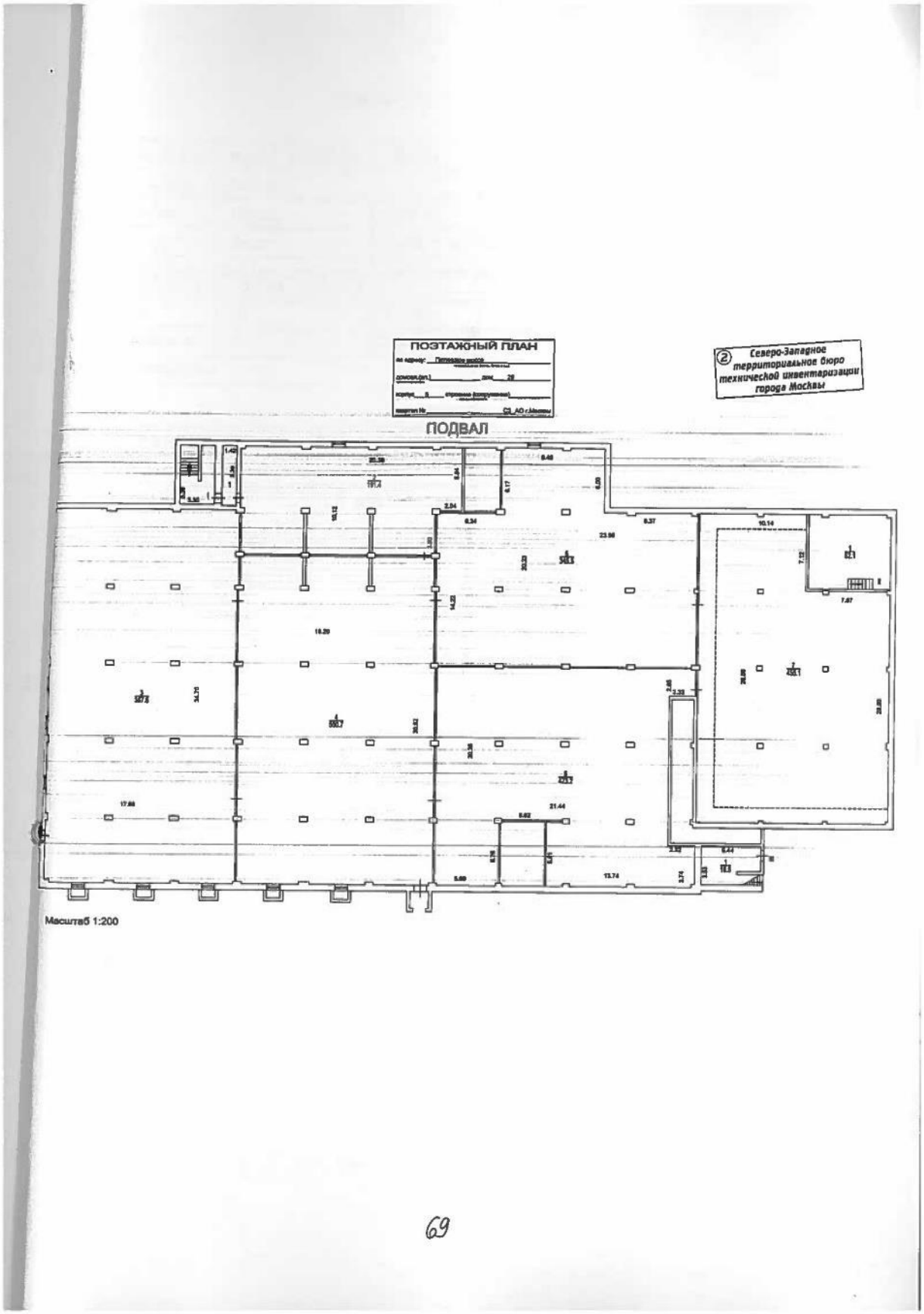

3 ЭТАЖ
Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы
Руководитель группы
Северо-Западного ТБТИ
Михайлова В.С.
Масштаб 1:200
66


2 ЭТАЖ
Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы
Масштаб 1:200

67


Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы
1 ЭТАЖ
Масштаб 1:200

68


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы
ПОДВАЛ
Масштаб 1:200

69

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	20.02.07	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			4165/13		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северо-западный		Квартал № 4165	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Пятницкое шоссе			
Дом	29	Корпус	5	Строение	-
Помещ.№	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	0	на	2001	Год постройки	2001
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-			-	
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное				
Высота потолков	hп=2,25 hтх=1,97 h1эт=2,25 h1эт=3,00 h1эт=3,28 h2эт=2,73 h3эт=3,62				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 13.03.2002г. N 8002190.

Бюро технической инвентаризации Северо-Западное ТБТИ

Зам. начальника СЗ ТБТИ Гусева Т.В.

Начальник ТБТИ Литвинова С.Н.

"20" февраля 2007 г.

Исполнитель Шмыкова М.Ю. 2007.3.000211

Примечание. При заполнении документа исправлений и подчисток не допускается

Руководитель группы Северо-Западного ТБТИ Михайлова В.С.

ПОДПИСИ СТОРОН

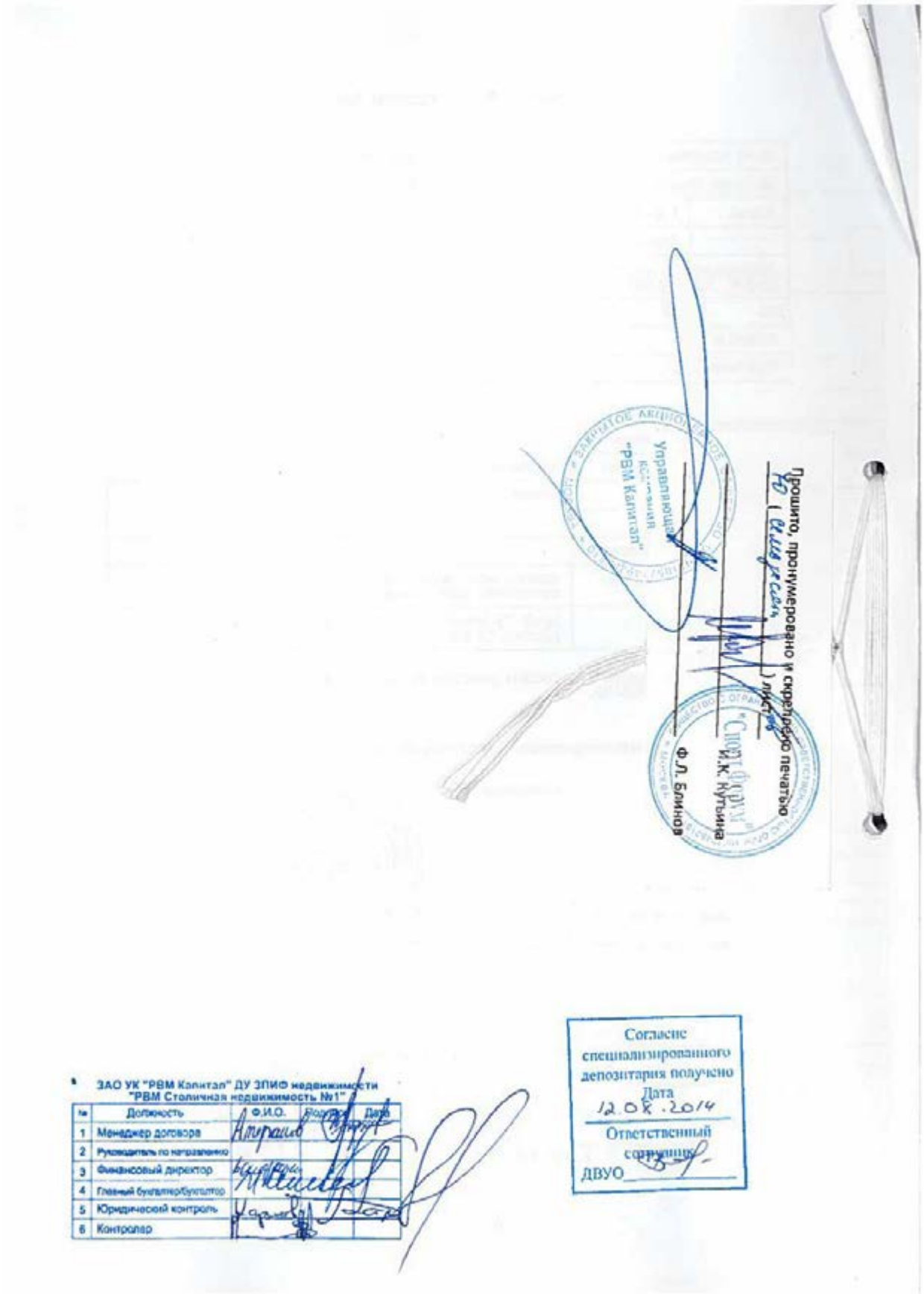
Арендодатель Ф.Л. Блинов

Управляющая компания "РВМ Капитал"

Арендатор И.К. Кутьина

"Спорт Фокус"

70


Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
Управляющая компания "РВМ Капитал"
И.К. Кутьина
Ф.Л. Блинов
ЗАО УК "РВМ Капитал" ДУ ЗПИФ недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1"
№ Должность Ф.И.О. Подпись Дата
1 Менеджер договора
2 Руководитель по направлению
3 Финансовый директор
4 Главный бухгалтер/бухгалтер
5 Юридический контроль
6 Контролер
Согласие специализированного депозитария получено
Дата 12.08.2014
Ответственный сотрудник
ДВУО

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

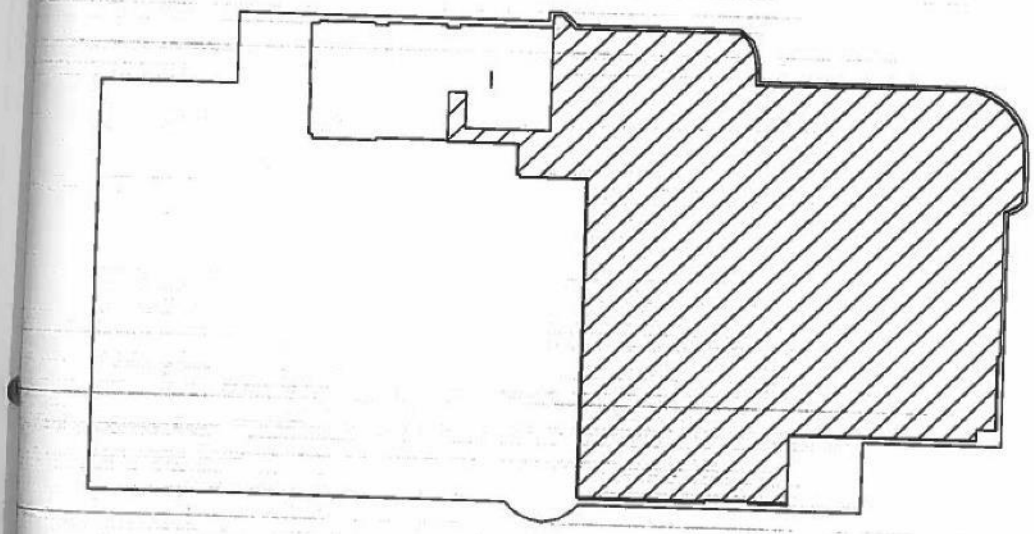
Лист № 3 , всего листов 4

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер) 4165/13 (03302353 : 0002,0003,0005,0006)

План расположения помещения на этаже

2 ЭТАЖ



- помещение

Масштаб 1 : 500

Начальник Северо-Западного ТБТИ (подпись) И.Г. Анисимова (инициалы, фамилия)

Петрова Елена Леонидовна
Зам. начальника Северо-Западного ТБТИ

55

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

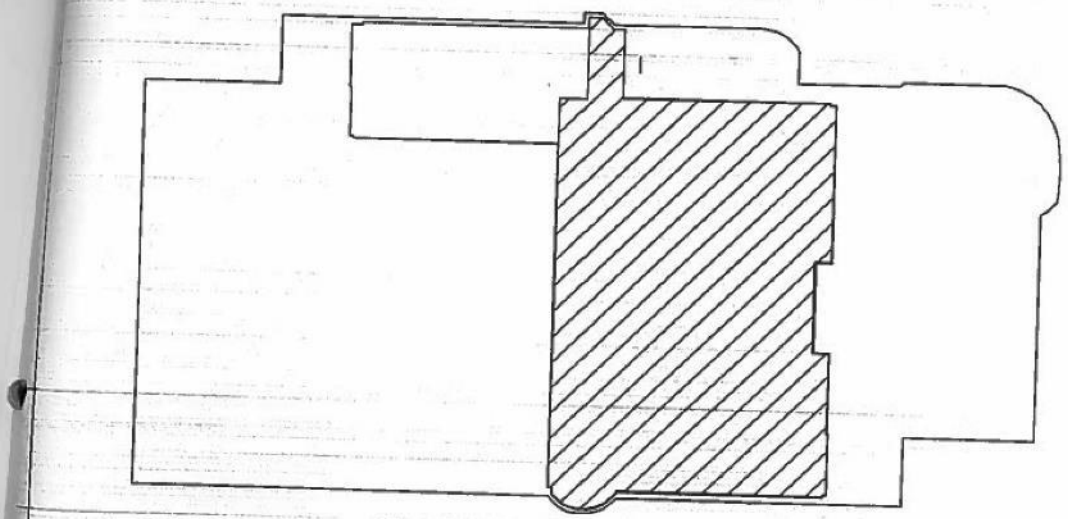
Лист № 4 , всего листов 4

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 4165/13 (03302353 : 0002,0003,0005,0006)

План расположения помещения на этаже

3 ЭТАЖ



- помещение

Масштаб 1 : 500

Начальник Северо-Западного ТБТИ М. П. (подпись) И.Г. Анисимова (инициалы, фамилия)

Петрова Елена Леонидовна Зам. начальника Северо-Западного ТБТИ

56

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Западное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 4165/13 Литер -
по состоянию на 22.12.2003 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		03302353			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул.,пл.,пер, просп.,туп.,бульв. и т.п.)		Пятницкое шоссе			
Дом	29	Корп.	5	Строение	-
Функциональное назначение		нежилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		7123,3	Количество квартир		-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		-	Материал стен		кирпичный
лестничных клеток		-	Год постройки		2001
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)		3
вент. камер		-	Подземных этажей		1, в т.ч. техподполье
других помещений		-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)		1564,6
Площадь застройки (кв.м.)		3218	Памятник архитектуры		нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)		7123,3 -

57

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)			
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	7123,3	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	7123,3
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 13.03.2002г. N 8002190.

Начальник ТБТИ Литвинова С.Н. 20.02.2007 Подпись

Зам. начальника СЗ ТБТИ Гусева Т.В.

Исполнитель Шмыкова М.Ю. 20.02.2007 Подпись

Руководитель группы Северо-Западного ТБТИ Михайлова В.С.

58

Северо-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Действительна в течение 1 года

По адресу: Пятницкое шоссе, 29, кор.5 стр. 1

Помещение N-II Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 14.03.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	Общая площадь в т.ч. основ.	Общая площадь в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	Площадь летних балк.	Площадь летних проч.	Высота
п	1	насосная	52,1	52,1		прочая			225
Итого по помещению			52,1	52,1					
---Нежилые помещения всего			52,1	52,1					
в т.ч. Прочие			52,1	52,1					
Итого по этажу п			52,1	52,1					
---Нежилые помещения всего			52,1	52,1					
в т.ч. Прочие			52,1	52,1					

8 Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

59

По адресу: Пятницкое шоссе, 29, кор.5

стр. 2

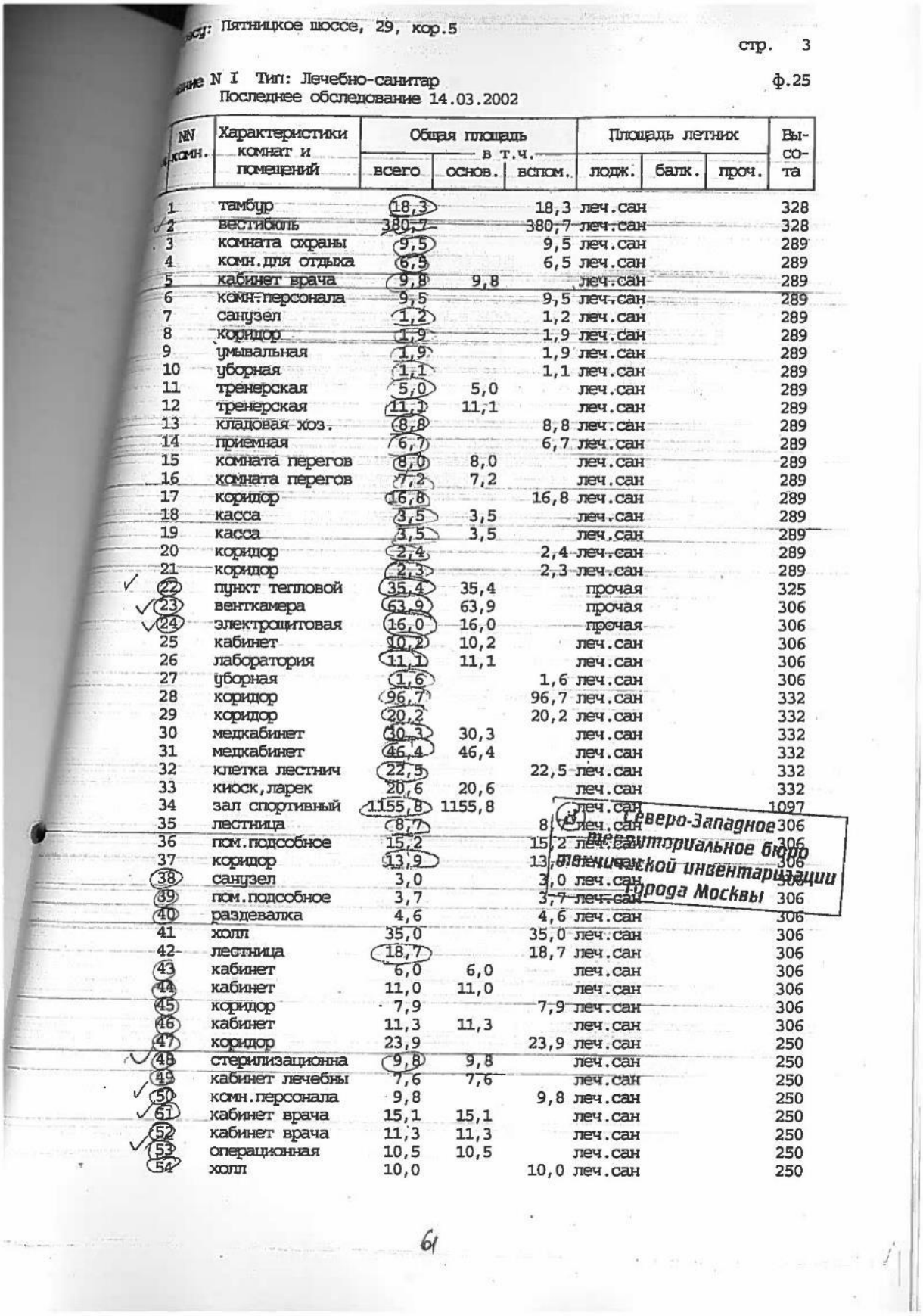
Помещение N II Тип: Лечебно-санитар
Последнее обследование 14.03.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь летних: лодж.	балк.	прочих	Высота
1	1	пом.специальное	16,6		16,6 леч.сан				225
Итого по помещению			16,6		16,6				
---Нежилые помещения всего			16,6		16,6				
в т.ч. Лечебно-санитар.			16,6		16,6				

8 Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

60



...су: Пятницкое шоссе, 29, кор.5 стр. 3

...ание N I Тип: Лечебно-санитар ф.25
Последнее обследование 14.03.2002

NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	вспом.	Площадь летних лодж.	балк.	проч.	Высота
1	тамбур	18,3		18,3	леч.сан			328
2	вестибюль	380,7		380,7	леч.сан			328
3	комната охраны	9,5		9,5	леч.сан			289
4	комн.для отдыха	6,5		6,5	леч.сан			289
5	кабинет врача	9,8	9,8		леч.сан			289
6	комн.персонала	9,5		9,5	леч.сан			289
7	санузел	1,2		1,2	леч.сан			289
8	коридор	1,9		1,9	леч.сан			289
9	умывальная	1,9		1,9	леч.сан			289
10	уборная	1,1		1,1	леч.сан			289
11	тренерская	5,0	5,0		леч.сан			289
12	тренерская	11,1	11,1		леч.сан			289
13	кладовая хоз.	8,8		8,8	леч.сан			289
14	приемная	6,7		6,7	леч.сан			289
15	комната перегов	8,0	8,0		леч.сан			289
16	комната перегов	7,2	7,2		леч.сан			289
17	коридор	16,8		16,8	леч.сан			289
18	касса	3,5	3,5		леч.сан			289
19	касса	3,5	3,5		леч.сан			289
20	коридор	2,4		2,4	леч.сан			289
21	коридор	2,3		2,3	леч.сан			289
22	пункт тепловой	35,4	35,4		прочая			325
23	венткамера	63,9	63,9		прочая			306
24	электрощитовая	16,0	16,0		прочая			306
25	кабинет	10,2	10,2		леч.сан			306
26	лаборатория	11,1	11,1		леч.сан			306
27	уборная	1,6		1,6	леч.сан			306
28	коридор	96,7		96,7	леч.сан			332
29	коридор	20,2		20,2	леч.сан			332
30	медкабинет	30,3	30,3		леч.сан			332
31	медкабинет	46,4	46,4		леч.сан			332
32	клетка лестнич	22,5		22,5	леч.сан			332
33	киоск,ларек	20,6	20,6		леч.сан			332
34	зал спортивный	1155,8	1155,8		леч.сан			1097
35	лестница	8,7		8,7	леч.сан			306
36	пом.подсобное	15,2		15,2	леч.сан			306
37	коридор	13,9		13,9	леч.сан			306
38	санузел	3,0		3,0	леч.сан			306
39	пом.подсобное	3,7		3,7	леч.сан			306
40	раздевалка	4,6		4,6	леч.сан			306
41	холл	35,0		35,0	леч.сан			306
42	лестница	18,7		18,7	леч.сан			306
43	кабинет	6,0	6,0		леч.сан			306
44	кабинет	11,0	11,0		леч.сан			306
45	коридор	7,9		7,9	леч.сан			306
46	кабинет	11,3	11,3		леч.сан			306
47	коридор	23,9		23,9	леч.сан			250
48	стерилизационна	9,8	9,8		леч.сан			250
49	кабинет лечебны	7,6	7,6		леч.сан			250
50	комн.персонала	9,8		9,8	леч.сан			250
51	кабинет врача	15,1	15,1		леч.сан			250
52	кабинет врача	11,3	11,3		леч.сан			250
53	операционная	10,5	10,5		леч.сан			250
54	холл	10,0		10,0	леч.сан			250

Северо-Западное межрегиональное бюро технической инвентаризации города Москвы

61

По адресу: Пятницкое шоссе, 29, кор.5

стр. 4

Итого по помещению	2283,4	1520,4	763,0				
---Нежилые помещения всего	2283,4	1520,4	763,0				
в т.ч. Лечебно-санитар.	2168,1	1405,1	763,0				
Прочие	115,3	115,3					

Помещение N III Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 14.03.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	балк.	проч.	Высота
1	1	венткамера	3,8	3,8		прочая			300

Итого по помещению	3,8	3,8					
---Нежилые помещения всего	3,8	3,8					
в т.ч. Прочие	3,8	3,8					

Итого по этажу 1	2303,8	1524,2	779,6				
---Нежилые помещения всего	2303,8	1524,2	779,6				
в т.ч. Лечебно-санитар.	2184,7	1405,1	779,6				
Прочие	119,1	119,1					

8 Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

62

по адресу: Пятницкое шоссе, 29, кор.5

стр. 5

Помещение N I Тип: Лечебно-санитар
Последнее обследование 14.03.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	балк.	проч.	Высота
2	1	лестница	20,6		20,6 леч.сан				273
	2	холл	96,4		96,4 леч.сан				273
	2а	веранда							273
	3	раздевалка	151,4		151,4 леч.сан				273
	4	сауна	10,2	10,2	леч.сан				273
	5	сауна	12,4	12,4	леч.сан				273
	6	парилка	5,5	5,5	леч.сан				273
	7	пом.для хранени	4,5		4,5 леч.сан				273
	8	душевая	8,8		8,8 леч.сан				273
	9	душевая	37,0		37,0 леч.сан				273
	10	коридор	3,6		3,6 леч.сан				273
	11	умывальная	7,1		7,1 леч.сан				273
	12	уборная	9,8		9,8 леч.сан				273
	13	умывальная	8,9		8,9 леч.сан				273
	14	уборная	8,4		8,4 леч.сан				273
	15	душевая	160,9		160,9 леч.сан				273
	16	пом.для хранени	3,8		3,8 леч.сан				273
	17	коридор	3,3		3,3 леч.сан				273
	18	душевая	32,1		32,1 леч.сан				273
	19	душевая	10,4		10,4 леч.сан				273
	20	лестница	22,5		22,5 леч.сан				273
	21	сауна	12,9	12,9	леч.сан				273
	22	парилка	9,8	9,8	леч.сан				273
	23	сауна	9,3	9,3	леч.сан				273
	24	бассейн	538,9	538,9	леч.сан				745
	25	массажная	7,1	7,1	леч.сан				253
	26	зал косметическ	7,6	7,6	леч.сан				253
	27	кабинет	4,7	4,7	леч.сан				253
	28	кабинет	11,6	11,6	леч.сан				253
	29	кабинет	9,0	9,0	леч.сан				253
	30	кабинет	8,7	8,7	леч.сан				253
	31	кабинет	8,6	8,6	леч.сан				253
	32	коридор	16,7		16,7 леч.сан				253
	33	венткамера	47,7	47,7	прочая				273
	34	шахта вентиляци	3,3	3,3	прочая				273
	35	лестница	5,8		5,8 леч.сан				273
	36	кабинет	7,8	7,8	леч.сан				273
	37	кабинет	2,3	2,3	леч.сан				273
	38	парилка	4,5	4,5	леч.сан				273
	39	уборная	1,4		1,4 леч.сан				273
	40	массажная	5,9	5,9	леч.сан				273
	41	коридор	13,4		13,4 леч.сан				273

Итого по помещению	1354,6	727,8	626,8				
---Нежилые помещения всего	1354,6	727,8	626,8				
в т.ч. Лечебно-санитар.	1303,6	676,8	626,8				
Прочие	51,0	51,0					

Итого по этажу 2	1354,6	727,8	626,8				
---Нежилые помещения всего	1354,6	727,8	626,8				
в т.ч. Лечебно-санитар.	1303,6	676,8	626,8				
Прочие	51,0	51,0					

Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

63

По адресу: Пятницкое шоссе, 29, кор.5

стр. 6

Помещение N I Тип: Лечебно-санитар
Последнее обследование 14.03.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь летних: лодж.	балк.	проч.	Высота
3	1	зал спортивный	188,7	188,7					362
	2	лестница	20,8		20,8	леч.сан			362
	3	зал тренажерный	794,3	794,3		леч.сан			353
	4	лестница	22,8		22,8	леч.сан			353
	5	тренерская	8,6	8,6		леч.сан			353
Итого по помещению			1035,2	991,6	43,6				
---Нежилые помещения всего			1035,2	991,6	43,6				
в т.ч. Лечебно-санитар.			1035,2	991,6	43,6				
Итого по этажу 3			1035,2	991,6	43,6				
---Нежилые помещения всего			1035,2	991,6	43,6				
в т.ч. Лечебно-санитар.			1035,2	991,6	43,6				

Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

64

По адресу: Пятницкое шоссе, 29, кор.5

Помещение N I Тип: Прочие
Последнее обследование 22.12.2003 ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	Общая площадь в т.ч. основ.	Общая площадь в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	Площадь летних балк.	Площадь летних проч.	Высота
тх	1	тамбур	7,6		7,6	прочая			197
	2	пом.техническое	191,4		191,4	прочая			197
	3	пом.техническое	387,5		387,5	прочая			185
	4	пом.техническое	550,7		550,7	прочая			202
	5	пом.техническое	345,5		345,5	прочая			197
	6	пом.техническое	423,2		423,2	прочая			197
	7	пом.техническое	455,1		455,1	прочая			197
Итого по помещению			2361,0		2361,0				
---Нежилые помещения всего			2361,0		2361,0				
в т.ч. Прочие			2361,0		2361,0				

Помещение N III Тип: Прочие
Последнее обследование 22.12.2003 ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	Общая площадь в т.ч. основ.	Общая площадь в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	Площадь летних балк.	Площадь летних проч.	Высота
тх	1	пом.техническое	16,6		16,6	прочая			197
Итого по помещению			16,6		16,6				
---Нежилые помещения всего			16,6		16,6				
в т.ч. Прочие			16,6		16,6				
Итого по этажу тх			2377,6		2377,6				
---Нежилые помещения всего			2377,6		2377,6				
в т.ч. Прочие			2377,6		2377,6				
Итого по зданию			7123,3	3295,7	3827,6				
---Нежилые помещения всего			7123,3	3295,7	3827,6				
в т.ч. Лечебно-санитар.			4523,5	3073,5	1450,0				
Прочие			2599,8	222,2	2377,6				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 13.03.2002г. N 8002190.

Экспликация на 7 страницах 20.02.2007 г.

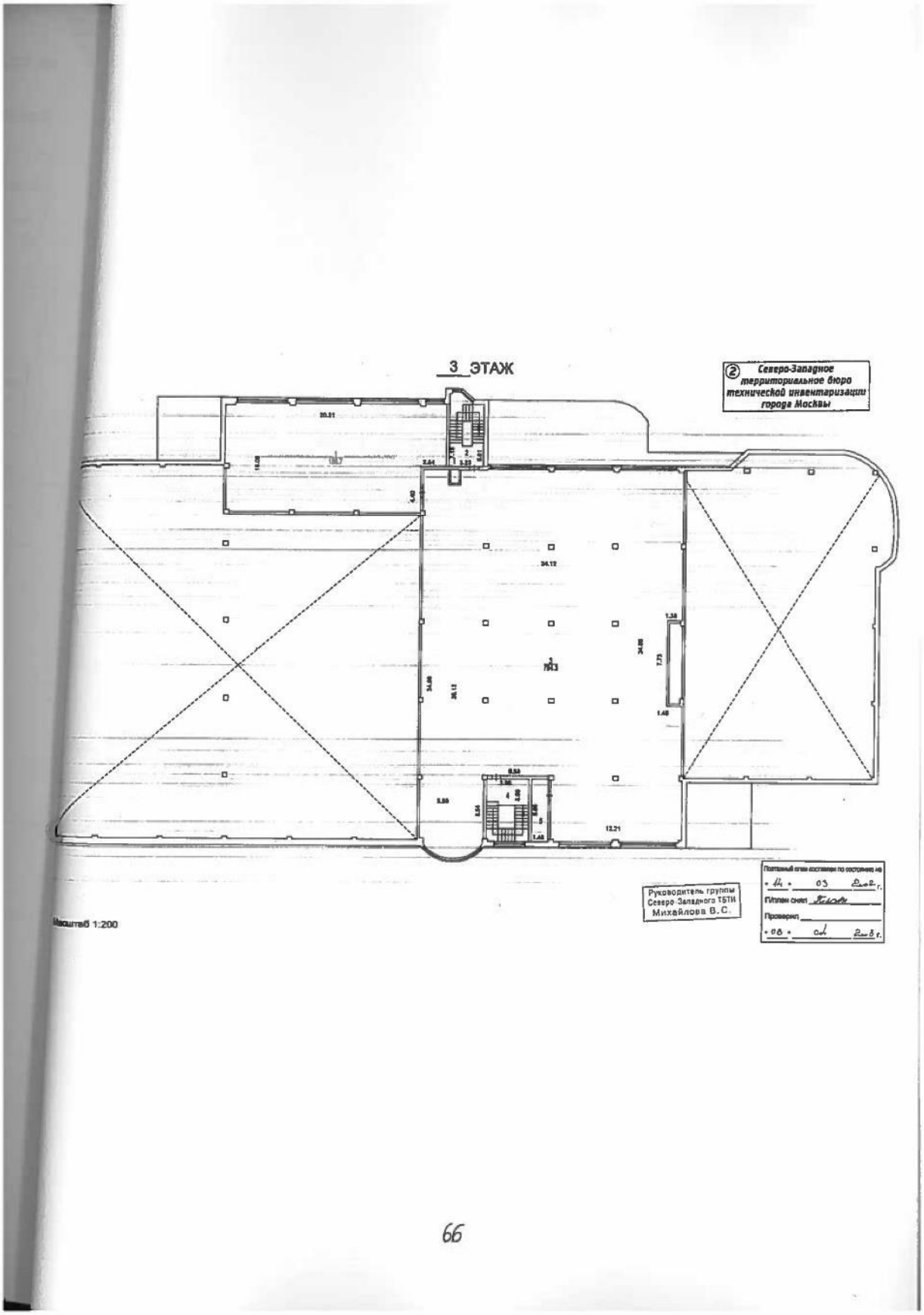
Исполнитель Шмыкова М.Ю.

2007.3.000211

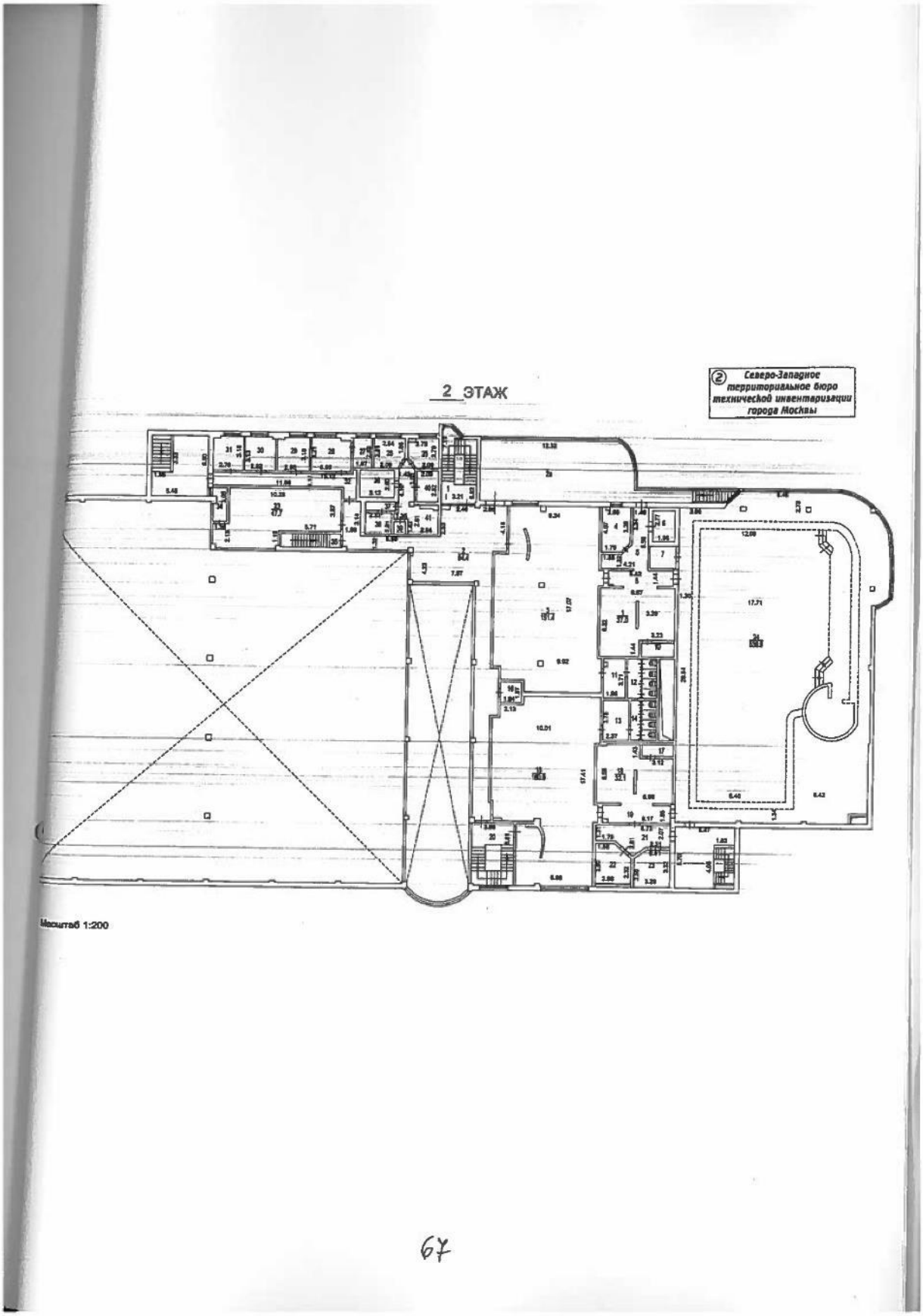
Руководитель группы Северо-Западного ТБТИ Михайлова В.С.

Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

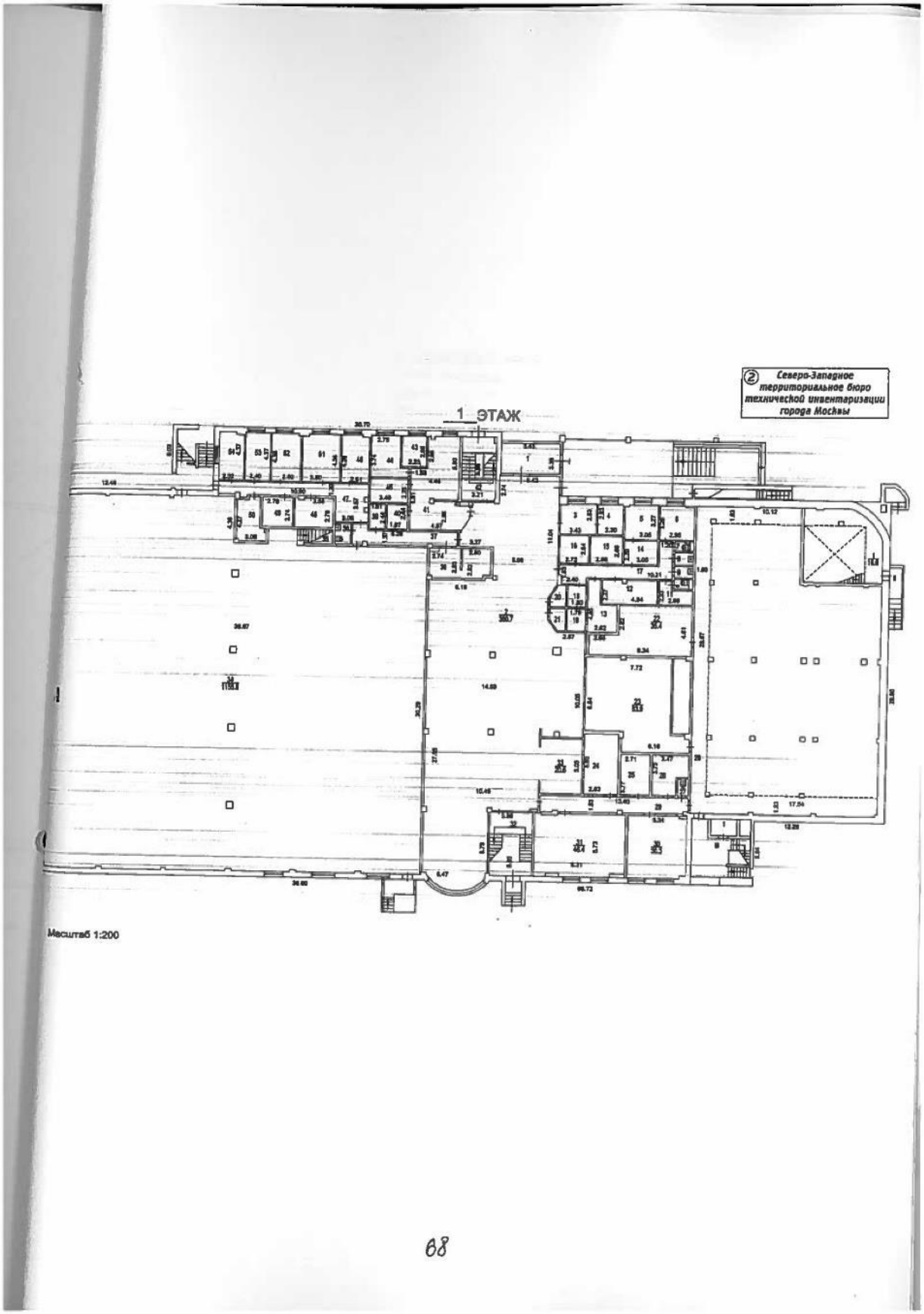
65


3 ЭТАЖ
Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы
Руководитель группы
Северо-Западного ТБТИ
Михайлова В.С.
Масштаб 1:200

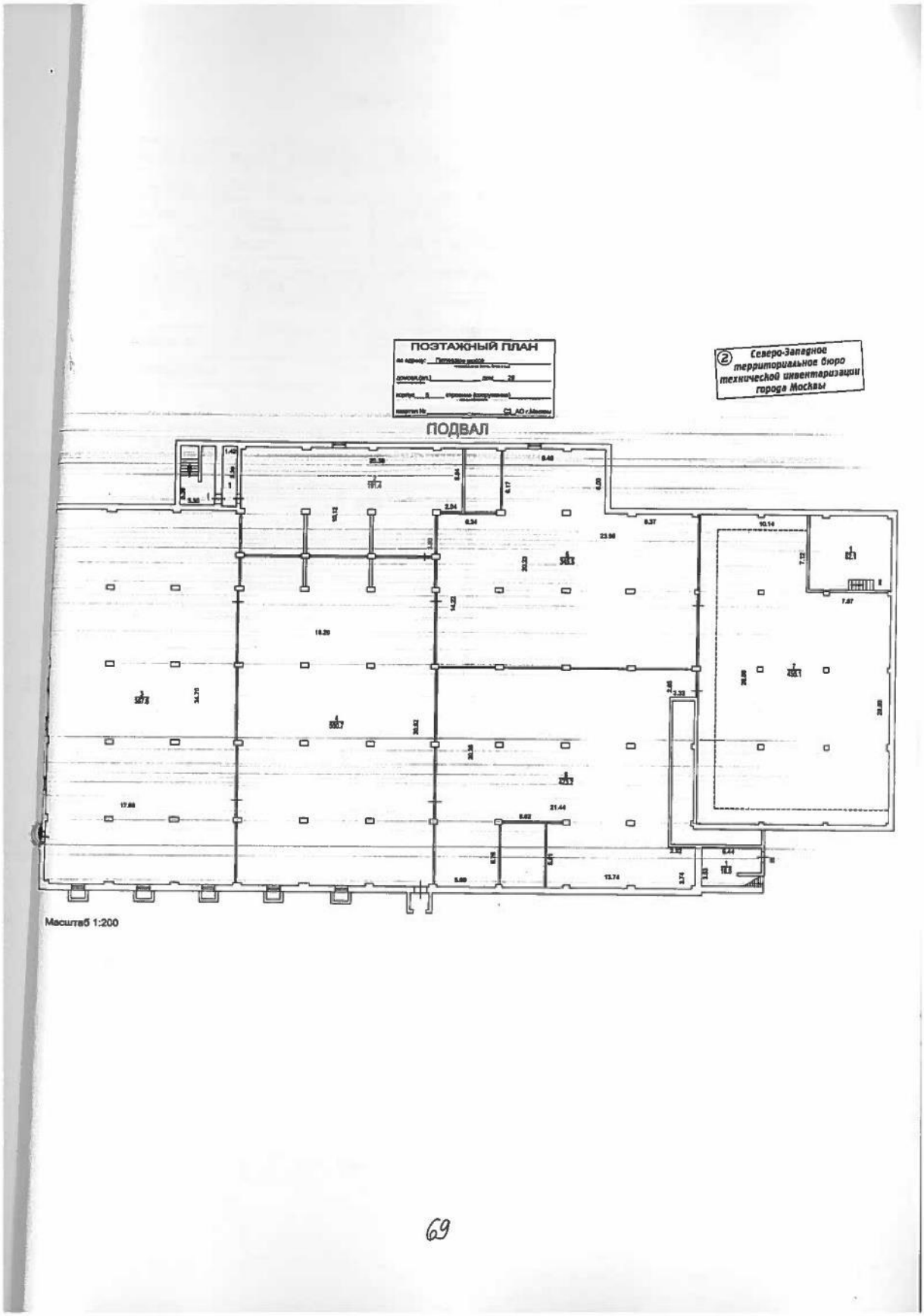
66


2 ЭТАЖ
Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы
Масштаб 1:200

67


Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы
1 ЭТАЖ
Масштаб 1:200

68


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы
ПОДВАЛ
Масштаб 1:200

69

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	20.02.07	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			4165/13		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северо-западный		Квартал № 4165	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Пятницкое шоссе			
Дом	29	Корпус	5	Строение	-
Помещ.№	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	0	на	2001	Год постройки	2001
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-			-	
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное				
Высота потолков	hп=2,25 hтх=1,97 h1эт=2,25 h1эт=3,00 h1эт=3,28 h2эт=2,73 h3эт=3,62				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 13.03.2002г. N 8002190.

Бюро технической инвентаризации Северо-Западное ТБТИ

Зам. начальника СЗ ТБТИ Гусева Т.В.

Начальник ТБТИ Литвинова С.Н.

"20" февраля 2007 г.

Исполнитель Шмыкова М.Ю. 2007.3.000211

Примечание. При заполнении документа исправлений и подчисток не допускается

Руководитель группы Северо-Западного ТБТИ Михайлова В.С.

ПОДПИСИ СТОРОН

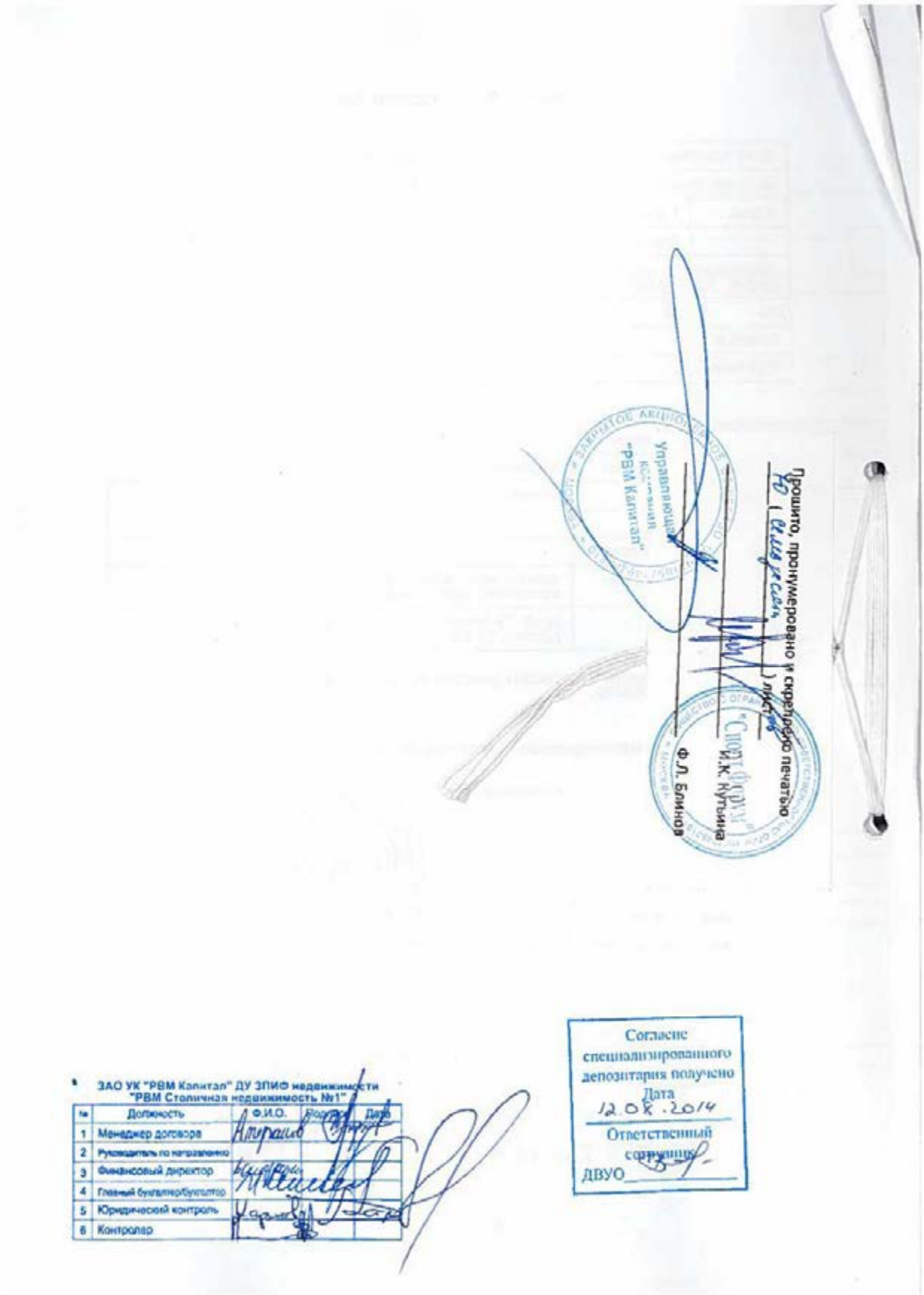
Арендодатель Ф.Л. Блинов

Управляющая компания "РВМ Капитал"

Арендатор И.К. Кутьина

"Спорт Фарм"

70


Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
Управляющая компания "РВМ Капитал"
И.К. Кутьина
Согласие специализированного депозитария получено
Дата 12.08.2014
Ответственный сотрудник
ДВУО
ЗАО УК "РВМ Капитал" ДУ ЗПИФ недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1"
№ Должность Ф.И.О. Подпись Дата
1 Менеджер договора
2 Руководитель по направлению
3 Финансовый директор
4 Главный бухгалтер/бухгалтер
5 Юридический контроль
6 Контролер

Ведомость чертежей основного комплекта АС

№ п/п	Наименование	Обозначение листа
	Общие данные	АС-1
2	План на отм. 0,000	АС-2
3	План на отм. +3,300	АС-3
4	План на отм. +6,600	АС-4
5	План на отм. +9,900	АС-5
6	План на отм. +13,200	АС-6
7	План на отм. +16,500	АС-7
8	План на отм. +19,800	АС-8
9	План на отм. +23,100	АС-9
10	План на отм. +26,400	АС-10
11	План на отм. +29,700	АС-11
12	План на отм. +33,000	АС-12
13	План на отм. +36,300	АС-13
14	План на отм. +39,600	АС-14
15	План на отм. +42,900	АС-15
16	План на отм. +46,200	АС-16
17	План на отм. +49,500	АС-17
18	План на отм. +52,800	АС-18
19	План на отм. +56,100	АС-19
20	План на отм. +59,400	АС-20
21	План на отм. +62,700	АС-21
22	План на отм. +66,000	АС-22
23	План на отм. +69,300	АС-23
24	План на отм. +72,600	АС-24
25	План на отм. +75,900	АС-25
26	План на отм. +79,200	АС-26
27	План на отм. +82,500	АС-27
28	Фасад 1-10	АС-28
29	Фасад 10-1	АС-29
30	Фасад А-Г	АС-30
31	Фасад Г-А	АС-31
32	Разрез 1-1	АС-32
33	Разрез 2-2	АС-33

Типовые узлы

Общие указания

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП		Гаврилов Евгений			
Ведущий инженер		Елисеева Виталина			
		Эскизы			

шифр 03/06-2021/АС.АС

Физкультурно-оздоровительный комплекс по адресу: г. Москва, Пятницкое ш. д. 29, корп. 5. Заказчик: ООО "ЦФА-ЭКО"

Проект перепланировки физкультурно-оздоровительного комплекса с разработкой по фасаду

Стадия	Лист	Листов
Г	1	33

Общие данные

ООО "ГК "Проектно-экспертиза"

Копировал

Формат А2

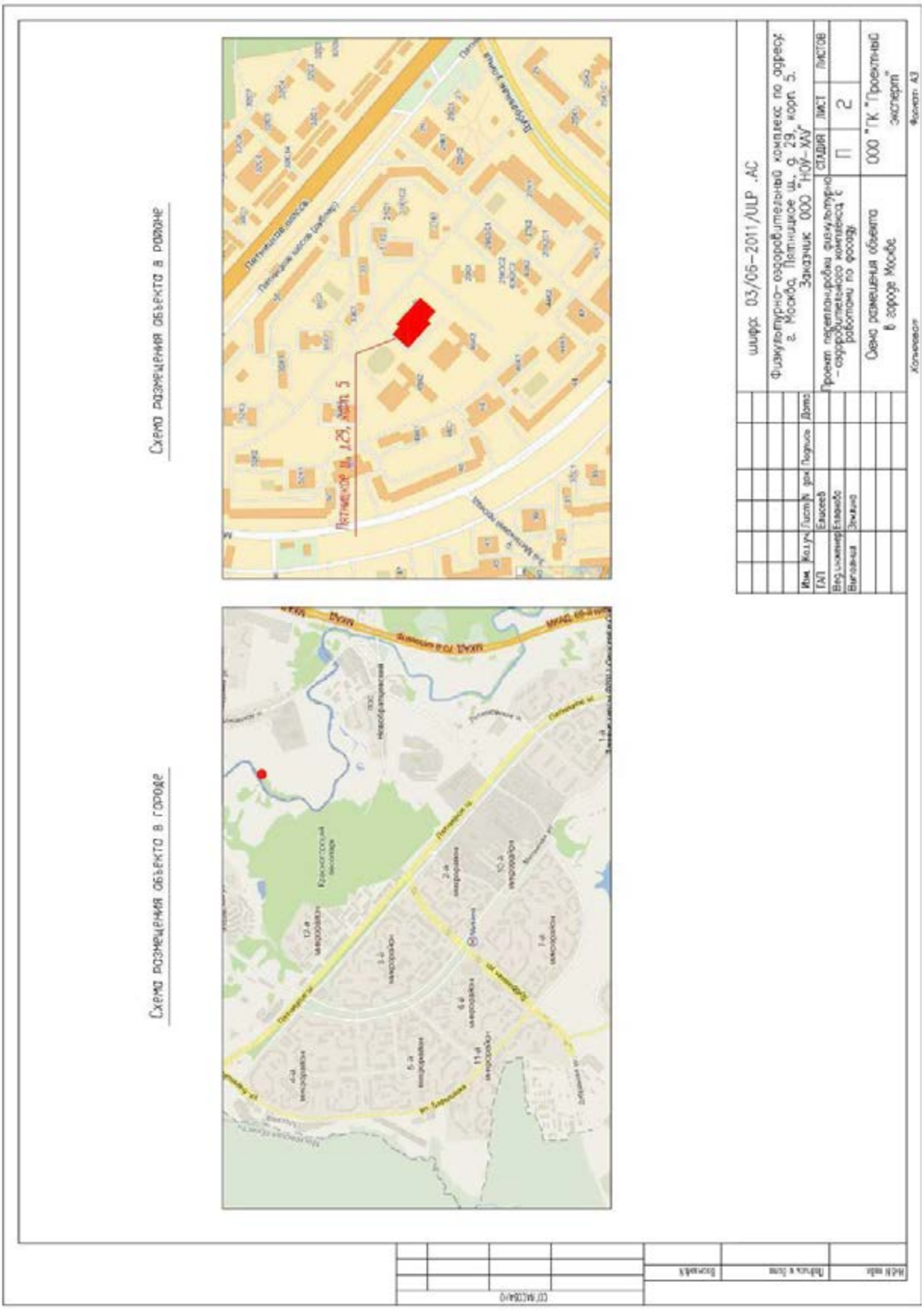
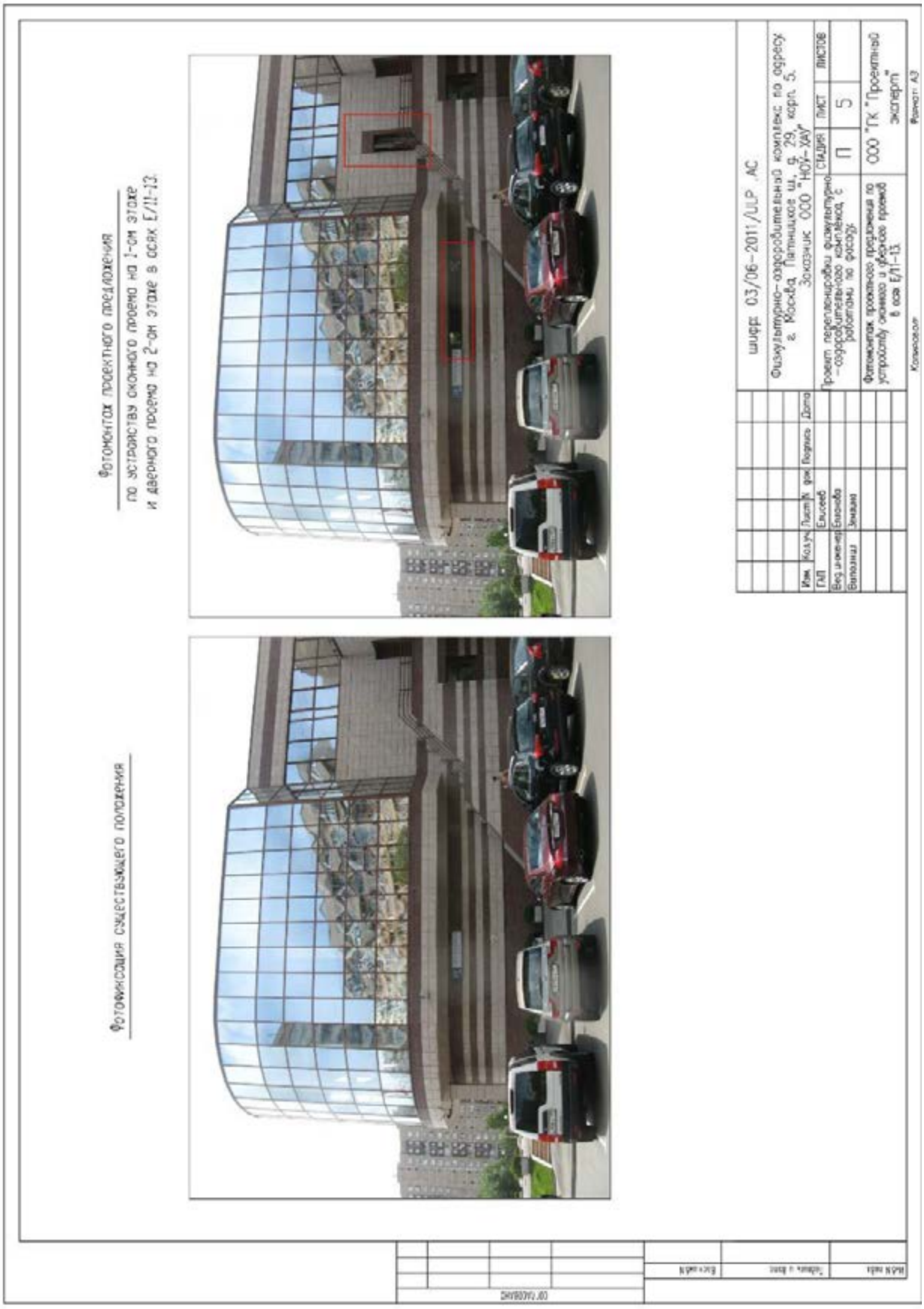


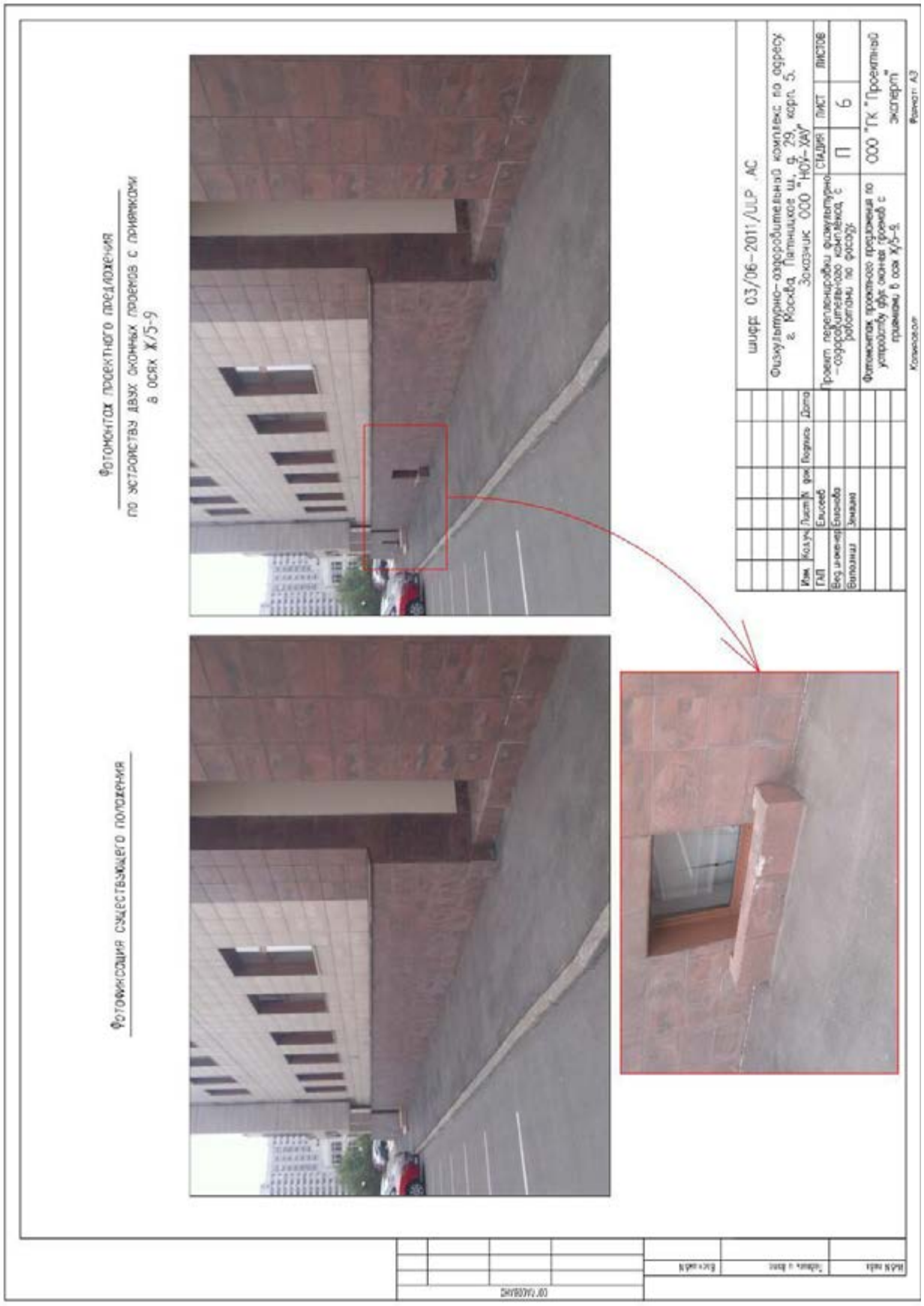
Схема размещения объекта в районе
Схема размещения объекта в городе
шифр: 03/06-2011/ULP .АС
Физкультурно-оздоровительный комплекс по адресу: г. Москва, Пятницкое ш., д. 29, корп. 5.
Заказчик ООО "НОУ-ХАУ"
Проект перепланировки физкультурно-оздоровительного комплекса с работами по фасаду
Схема размещения объекта в городе Москве
ООО "ГК "Проектный эксперт"
СТАДИЯ
ЛИСТ
ЛИСТОВ
П
2

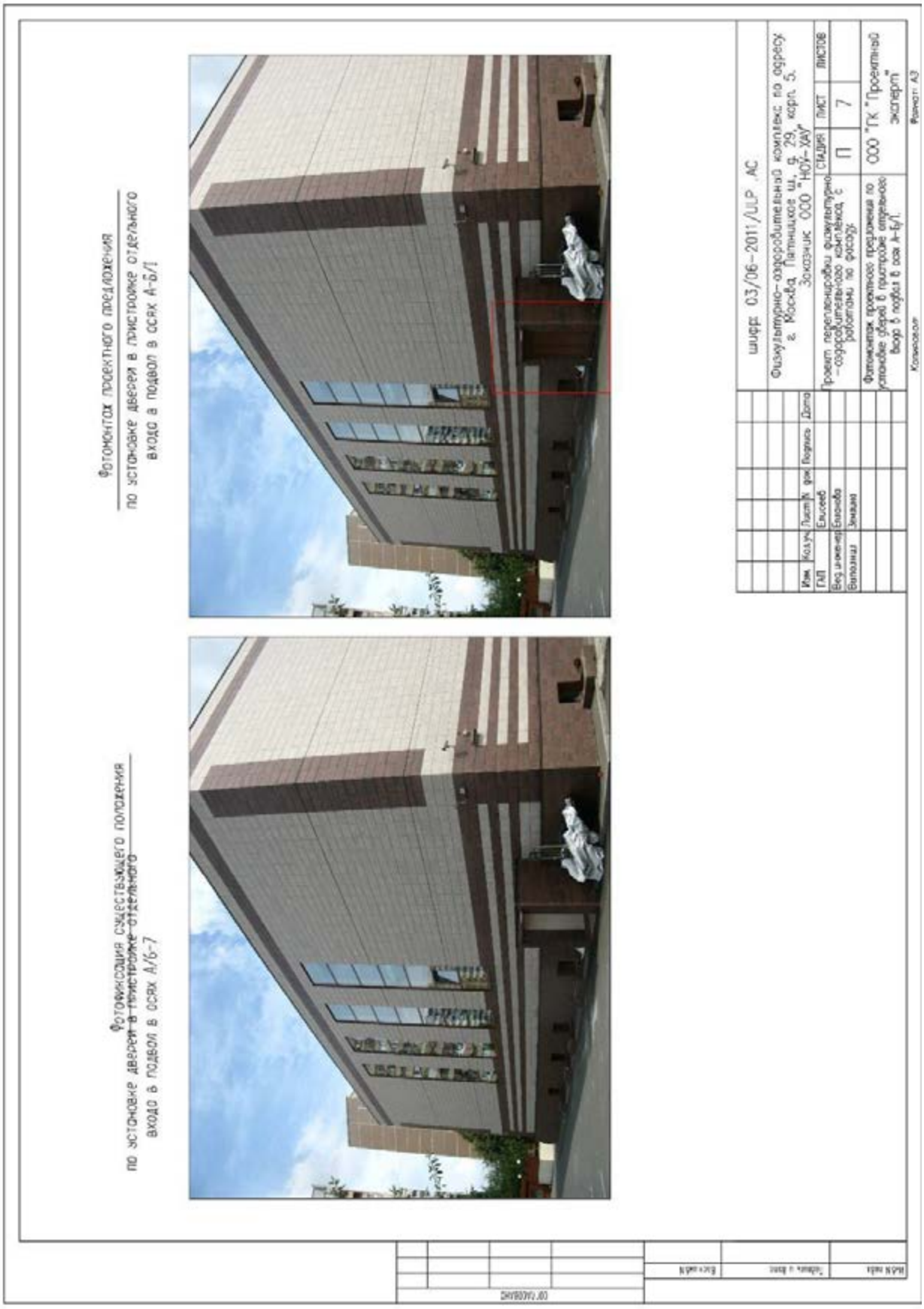

Фотомонтаж проектного предложения
по устройству дверного проема на 2-ом этаже
и остеклению балкона в осях Е-Ж/8-11
Фотофиксация существующего положения
шифр 03/06-2011/АПР.АС
Физкультурно-оздоровительный комплекс по адресу:
г. Москва, Пятницкое ш. д. 29, корп. 5.
Заказчик ООО "НОУ-ХАУ"
Проект перепланировки физкультурно-оздоровительного комплекса с работами по фасаду
Фотомонтаж проектного предложения по устройству дверного проема на 2-ом этаже
ООО "ГК "Проектный эксперт"
Стадия
П
Лист
3
Листов


Фотомонтаж проектного предложения
по устройству оконного проема с приямком
и остеклению балкона в осях Е-Ж/8-11
Фотофиксация существующего положения
шифр: 03/06-2011/ULP .AC
Физкультурно-оздоровительный комплекс по адресу:
г. Москва, Пятницкое ш., д. 29, корп. 5.
Заказчик: ООО "НОУ-ХАУ"
Проект перепланировки физкультурно-оздоровительного комплекса, с работами по фасаду
СТАДИЯ
ЛИСТ
ЛИСТОВ
П
4
ООО "ГК "Проектный эксперт"
Фотомонтаж проектного предложения по устройству оконного проема с приямком в осях А-Б/1
Изм.
Кол.уч.
Лист
N док
Подпись
Дата
ГАП
Елисеев
Вед.инженер
Елисеева
Выполнил
Земляна
Формат А3


Фотомонтаж проектного предложения
по устройству оконного проема с приямком
и остеклению балкона в осях Е-Ж/8-11
Фотофиксация существующего положения
шифр: 03/06-2011/ULP .AC
Физкультурно-оздоровительный комплекс по адресу:
г. Москва, Пятницкое ш., д. 29, корп. 5.
Заказчик: ООО "НОУ-ХАУ"
Проект перепланировки физкультурно-оздоровительного комплекса с работами по фасаду
СТАДИЯ
ЛИСТ
ЛИСТОВ
П
4
ООО "ГК "Проектный эксперт"
Фотомонтаж проектного предложения по устройству оконного проема с приямком в осях А-Б/1
Изм.
Кол.уч.
Лист
N док.
Подпись
Дата
ГИП
Елисеев
Вед.инженер
Елисеева
Выполнил
Земляна
Копировал
Формат А3


Фотомонтаж проектного предложения
по устройству оконного проема на 1-ом этаже
и дверного проема на 2-ом этаже в осях Е/11-13
Фотофиксация существующего положения
шифр: 03/06-2011/ULP .АС
Физкультурно-оздоровительный комплекс по адресу:
г. Москва, Пятницкое ш., д. 29, корп. 5.
Заказчик: ООО "НОУ-ХАУ"
Проект перепланировки физкультурно-оздоровительного комплекса с работами по фасаду
СТАДИЯ
П
ЛИСТ
5
ЛИСТОВ
ООО "ГК "Проектный эксперт"
Фотомонтаж проектного предложения по устройству оконного и дверного проемов в осях Е/11-13
Изм.
Кол.уч.
Лист
N док
Подпись
Дата
ГАП
Елисеев
Вед.инженер
Елизанова
Выполнил
Земляна
Копировал
Формат А3


Фотомонтаж проектного предложения
по устройству двух оконных проемов с приямками
в осях Ж/5-9
Фотофиксация существующего положения
шифр 03/06-2011/ULP .AC
Физкультурно-оздоровительный комплекс по адресу
г. Москва, Пятницкое ш., д. 29, корп. 5.
Заказчик ООО "НОУ-ХАУ"
Проект перепланировки физкультурно-оздоровительного комплекса с работами по фасаду
СТАДИЯ
П
ЛИСТ
6
ЛИСТОВ
ООО "ГК "Проектный эксперт"
Изм.
Кол.уч.
Лист
N док.
Подпись
Дата
ГАП
Елисеев
Вед.инженер
Елисеева
Виталиш
Земляна
Копировал
Формат А3

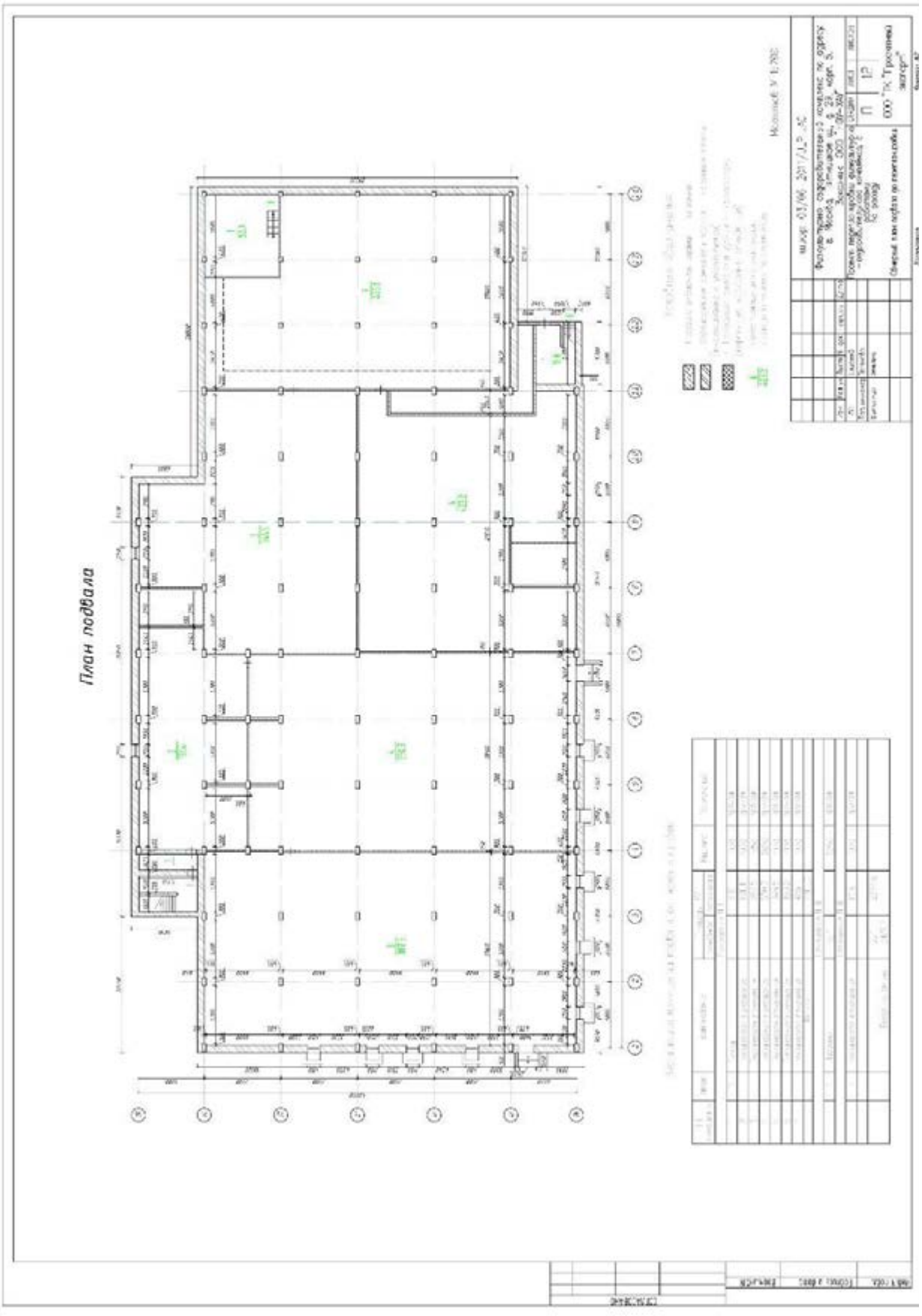

Фотомонтаж проектного предложения
по установке дверей в пристройке отдельного
входа в подвал в осях А-Б/1
Фотофиксация существующего положения
по установке дверей в пристройке отдельного
входа в подвал в осях А/Б-7
шифр: 03/06-2011/ULP .AC
Физкультурно-оздоровительный комплекс по адресу:
г. Москва, Пятницкое ш., д. 29, корп. 5.
Заказчик: ООО "НОУ-ХАУ"
Проект перепланировки физкультурно-оздоровительного комплекса с работами по фасаду
СТАДИЯ
ЛИСТ
ЛИСТОВ
П
7
ООО "ГК "Проектный эксперт"
Фотомонтаж проектного предложения по установке дверей в пристройке отдельного входа в подвал в осях А-Б/1.
Изм.
Кол.уч.
Лист
N док
Подпись
Дата
ГАП
Елисеев
Вед.инженер
Елисеева
Выполнил
Земляна
Копировал
Формат А3


Фотофиксация существующего положения
Фотомонтаж проектного предложения
по установке дверей в тамбуре отдельного входа в подвал в осях А/б-7
шифр 03/06-2011/АПР .АС
Физкультурно-оздоровительный комплекс по адресу: г. Москва, Пятницкое ш. д. 29, корп. 5.
Заказчик ООО "НОУ-ХАУ"
Проект перепланировки физкультурно-оздоровительного комплекса с работами по фасаду
Фотомонтаж проектного предложения по установке дверей в тамбуре отдельного входа в подвал в осях А/б-7.
ООО "ГК "Проектный эксперт"

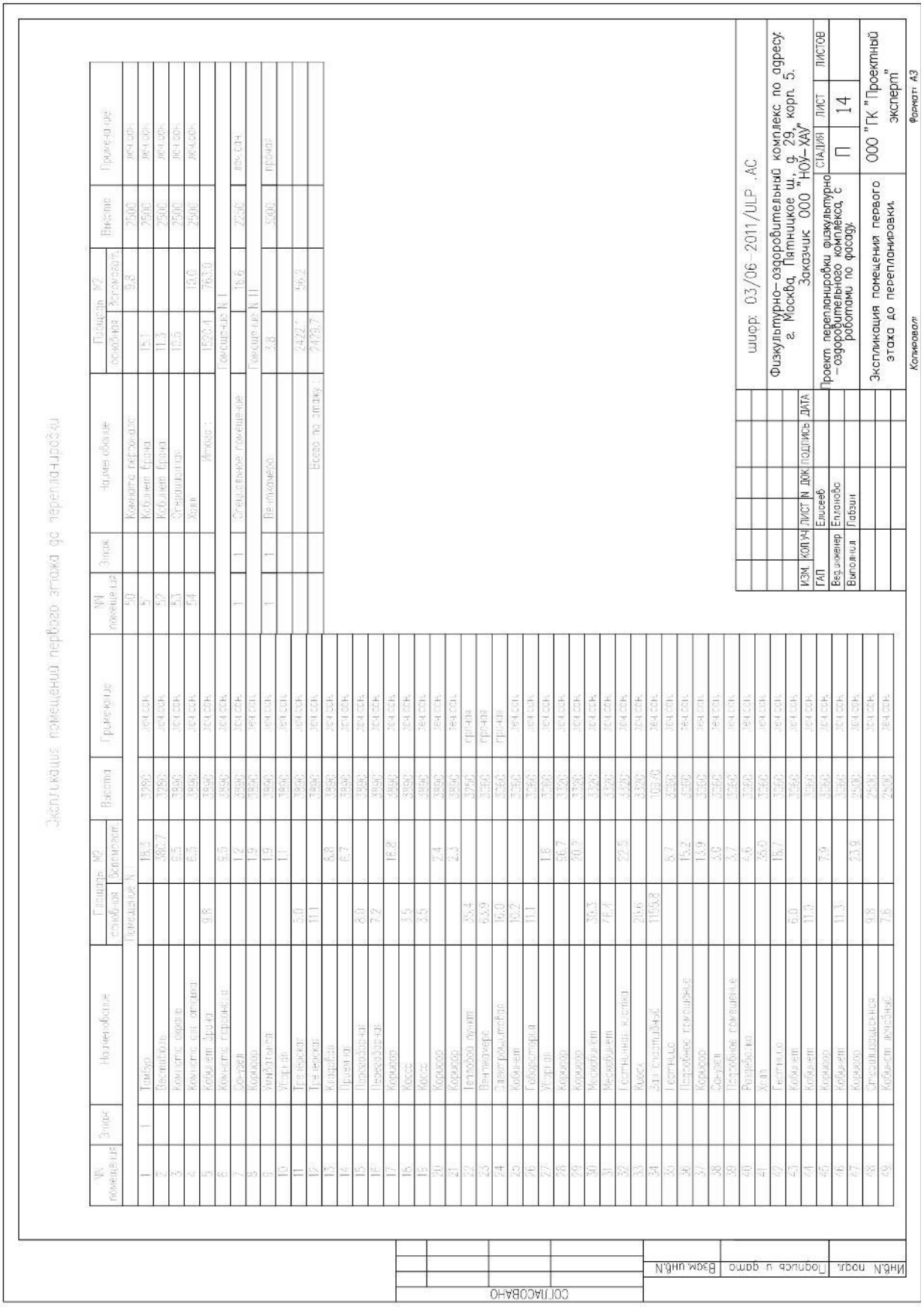

Фотофиксация существующего положения
Фотомонтаж проектного предложения
по устройству оконного проема с покрытием
в осях А/9-10
шифр 03/06-2011/ИОР .АС
Физкультурно-оздоровительный комплекс по адресу:
г. Москва, Патриарший пер., д. 29, корп. 5.
Заказчик ООО "НОУ-ХАУ"
Проект перепланировки физкультурно-оздоровительного комплекса с работами по фасаду
Фотомонтаж проектного предложения по устройству оконного проема с покрытием в соответствии с осями А/9-10
ООО "ГК "Проектный эксперт"
Стадия
П
Лист
6
Листов

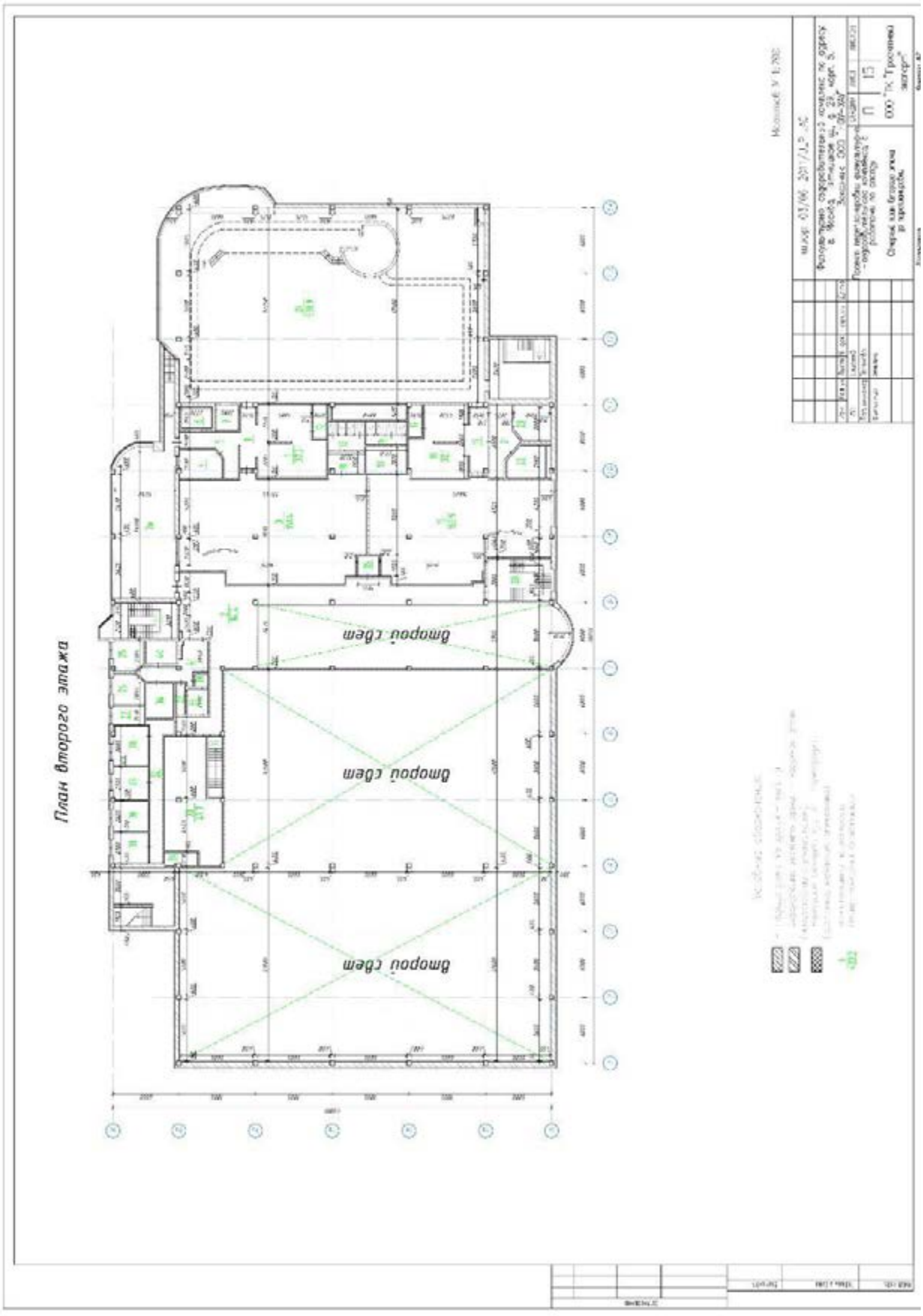

Фотофиксация существующего положения
Фотомонтаж проектного предложения
по устройству оконного проема
и вентиляционной решетки в осях А-Б/12-13
шифр 03/06-2011/ОЛР .АС
Физкультурно-оздоровительный комплекс по адресу:
г. Москва, Пятницкое ш. д. 29, корп. 5.
Заказчик ООО "НОУ-ХАУ"
Стадия
Лист
Листов
П
10
ООО "ГК "Проектный эксперт"

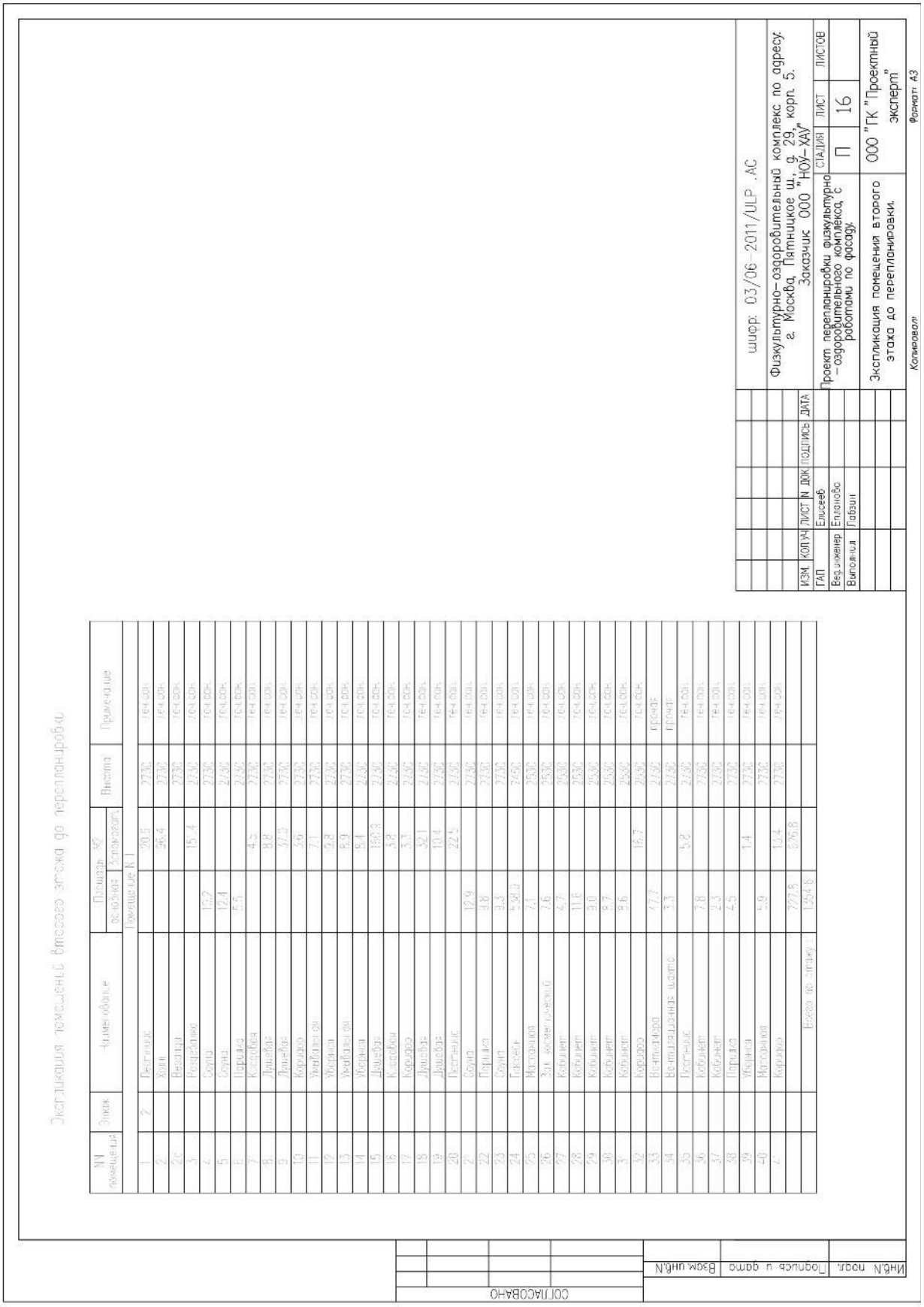

Фотомонтаж проектного предложения
по устройству двойного из шести оконных проемов
в осях 3-Д/14
Фотофиксация существующего положения
шифр 03/06-2011/ИОР .АС
Физкультурно-оздоровительный комплекс по адресу:
г. Москва, Пятницкое ш., д. 29, корп. 5.
Заказчик ООО "НОУ-ХАУ"
Проект переоборудования физкультурно-оздоровительного комплекса с работами по фасаду
Фотомонтаж проектного предложения по устройству двойного из шести оконных проемов в осях 3-Д/14
ООО "ГК "Проектный эксперт"
Стадия
П
Лист
11
Листов


План подвала


План первого этажа


Экспликация помещений первого этажа до перепланировки
№ помещения
Этаж
Наименование
Площадь м2 помещения
Площадь м2 балкона/террасы
Высота
Примечание
№ помещения
Этаж
Наименование
Площадь м2 помещения
Площадь м2 балкона/террасы
Высота
Примечание
1 1 Тамбур 18.3 3280 лечсан
2 Вестибюль 380.7 3280 лечсан
3 Комната охраны 8.5 3280 лечсан
4 Комната для персонала 8.5 3280 лечсан
5 Помещение охраны 9.8 3280 лечсан
6 Комната персонала 8.5 3280 лечсан
7 Душ 12 3280 лечсан
8 Коридор 1.9 3280 лечсан
9 Умывальная 1.9 3280 лечсан
10 Уборная 1.1 3280 лечсан
11 Тамбур 2.0 3280 лечсан
12 Тамбур 11.1 3280 лечсан
13 Кладовая 3280 лечсан
14 Душевая 6.8 3280 лечсан
15 Помещение 6.7 3280 лечсан
16 Помещение 8.0 3280 лечсан
17 Гардероб 7.2 3280 лечсан
18 Коридор 18.2 3280 лечсан
19 Касса 3.5 3280 лечсан
20 Касса 2.5 3280 лечсан
21 Коридор 2.4 3280 лечсан
22 Гардероб 2.3 3280 лечсан
23 Тепловой пункт 39.4 3280 пр-ная
24 Вентиляция 6.49 3280 пр-ная
25 Электрощитовая 16.0 3280 пр-ная
26 Помещение 10.2 3280 лечсан
27 Помещение 11.1 3280 лечсан
28 Коридор 1.8 3280 лечсан
29 Коридор 66.7 3280 лечсан
30 Коридор 50.2 3280 лечсан
31 Медкабинет 3280 лечсан
32 Медкабинет 7.4 3280 лечсан
33 Гардеробная персонала 22.5 3280 лечсан
34 Киоск 2.16 3280 лечсан
35 Эл.тамбур/шлюз 1165.8 3280 лечсан
36 Гостиная 6.7 3280 лечсан
37 Подсобное помещение 15.2 3280 лечсан
38 Коридор 13.9 3280 лечсан
39 Сауна 3.8 3280 лечсан
40 Подсобное помещение 5.7 3280 лечсан
41 Душ 2.6 3280 лечсан
42 Гардероб 35.0 3280 лечсан
43 Кабинет 15.7 3280 лечсан
44 Кабинет 3280 лечсан
45 Коридор 6.8 3280 лечсан
46 Кабинет 11.3 3280 лечсан
47 Коридор 3280 лечсан
48 Спортзал/сценическая 93.8 3280 лечсан
49 Кабинет директора 7.6 3280 лечсан
Всего по этажу: 2123.7
Помещение № 1
Помещение № 11
Итого: 1520.1 763.0
Изм. Кол.уч. Лист № док. Подпись Дата
ГАП Елисеев
Вед.инженер Еланова
Выполнил Гарзин
Шифр 03/06-2011/ULP .АС
Физкультурно-оздоровительный комплекс по адресу: г. Москва, Пятницкое ш., д. 29, корп. 5.
Заказчик ООО "НОУ-ХАУ"
Проект перепланировки физкультурно-оздоровительного комплекса, с работами по фасаду.
Стадия П
Лист 14
Листов
Экспликация помещений первого этажа до перепланировки.
ООО "ГК "Проектный эксперт"
Копировал
Формат А3
Согласовано
Инв.№ подл. | Подпись и дата | Взам.инв.№


План второго этажа



Экспликация помещений второго этажа до перепланировки

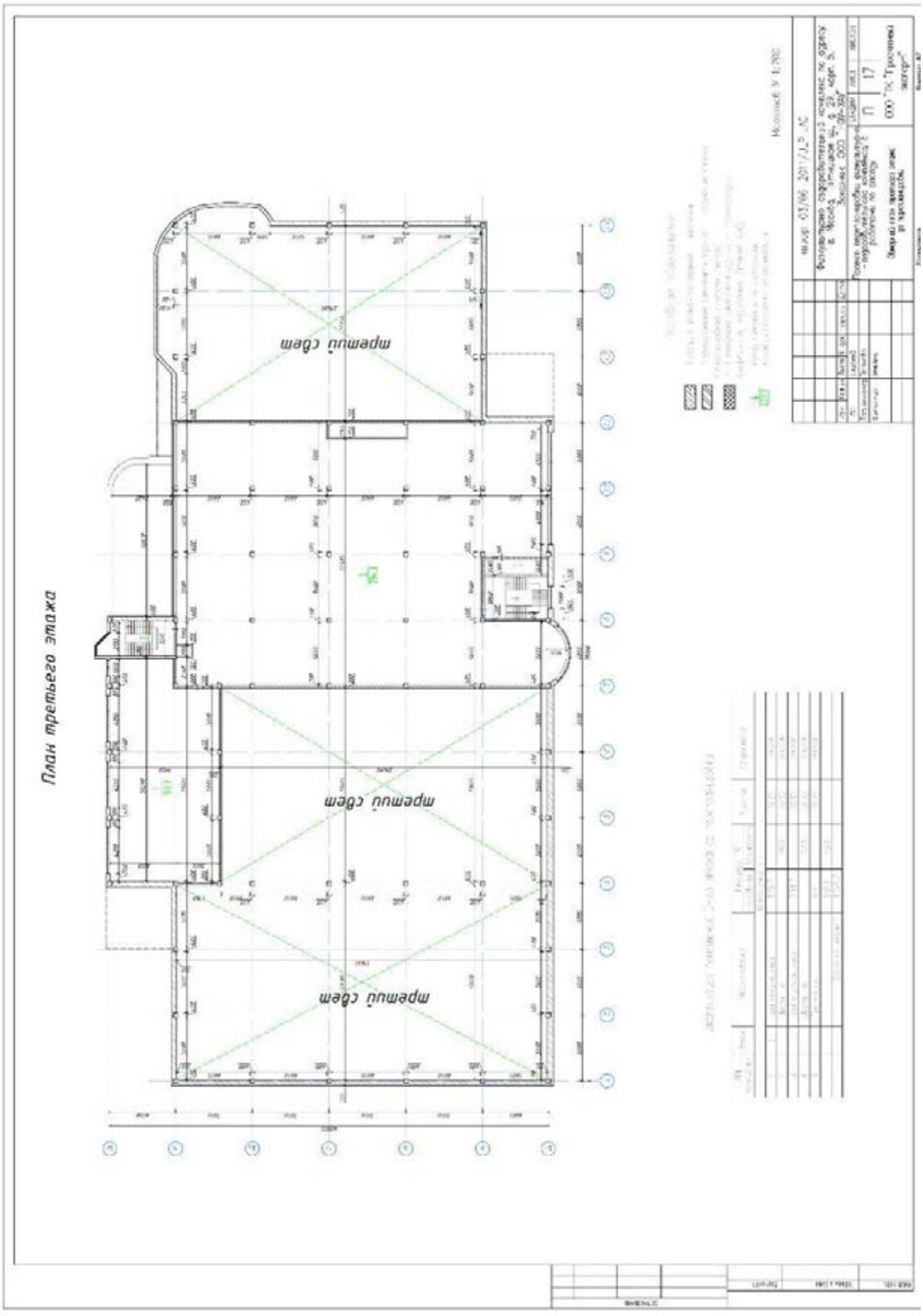
NN помещения	Этаж	Наименование	Площадь М2 основная	Площадь М2 вспомогат.	Высота	Примечание
Помещение N 1						
1	2	Лестница		20.5	2730	теч.сан.
2		Холл		96.4	2730	теч.сан.
2а		Веранда			2730	теч.сан.
3		Раздевалка		151.4	2730	теч.сан.
4		Сауна	10.2		2730	теч.сан.
5		Сауна	12.4		2730	теч.сан.
6		Парилка	5.5		2730	теч.сан.
7		Кладовая		4.5	2730	теч.сан.
8		Душевая		8.8	2730	теч.сан.
9		Душевая		37.0	2730	теч.сан.
10		Коридор		3.6	2730	теч.сан.
11		Умывальная		7.1	2730	теч.сан.
12		Уборная		9.8	2730	теч.сан.
13		Умывальная		8.9	2730	теч.сан.
14		Уборная		8.4	2730	теч.сан.
15		Душевая		160.9	2730	теч.сан.
16		Кладовая		3.8	2730	теч.сан.
17		Коридор		3.3	2730	теч.сан.
18		Душевая		32.1	2730	теч.сан.
19		Душевая		10.4	2730	теч.сан.
20		Лестница		22.5	2730	теч.сан.
21		Сауна	12.9		2730	теч.сан.
22		Парилка	9.8		2730	теч.сан.
23		Сауна	9.3		2730	теч.сан.
24		Бассейн	538.9		7450	теч.сан.
25		Массажная	7.1		2530	теч.сан.
26		Зал косметический	7.6		2530	теч.сан.
27		Кабинет	4.7		2530	теч.сан.
28		Кабинет	11.6		2530	теч.сан.
29		Кабинет	9.0		2530	теч.сан.
30		Кабинет	8.7		2530	теч.сан.
31		Кабинет	8.6		2530	теч.сан.
32		Коридор		16.7	2530	теч.сан.
33		Венткамера	47.7		2730	прочая
34		Вентиляционная шахта	3.3		2730	прочая
35		Лестница		5.8	2730	теч.сан.
36		Кабинет	7.8		2730	теч.сан.
37		Кабинет	2.3		2730	теч.сан.
38		Парилка	4.5		2730	теч.сан.
39		Уборная		1.4	2730	теч.сан.
40		Массажная	5.9		2730	теч.сан.
41		Коридор		13.4	2730	теч.сан.
			727.8	626.8		
		Всего по этажу :	1354.6			

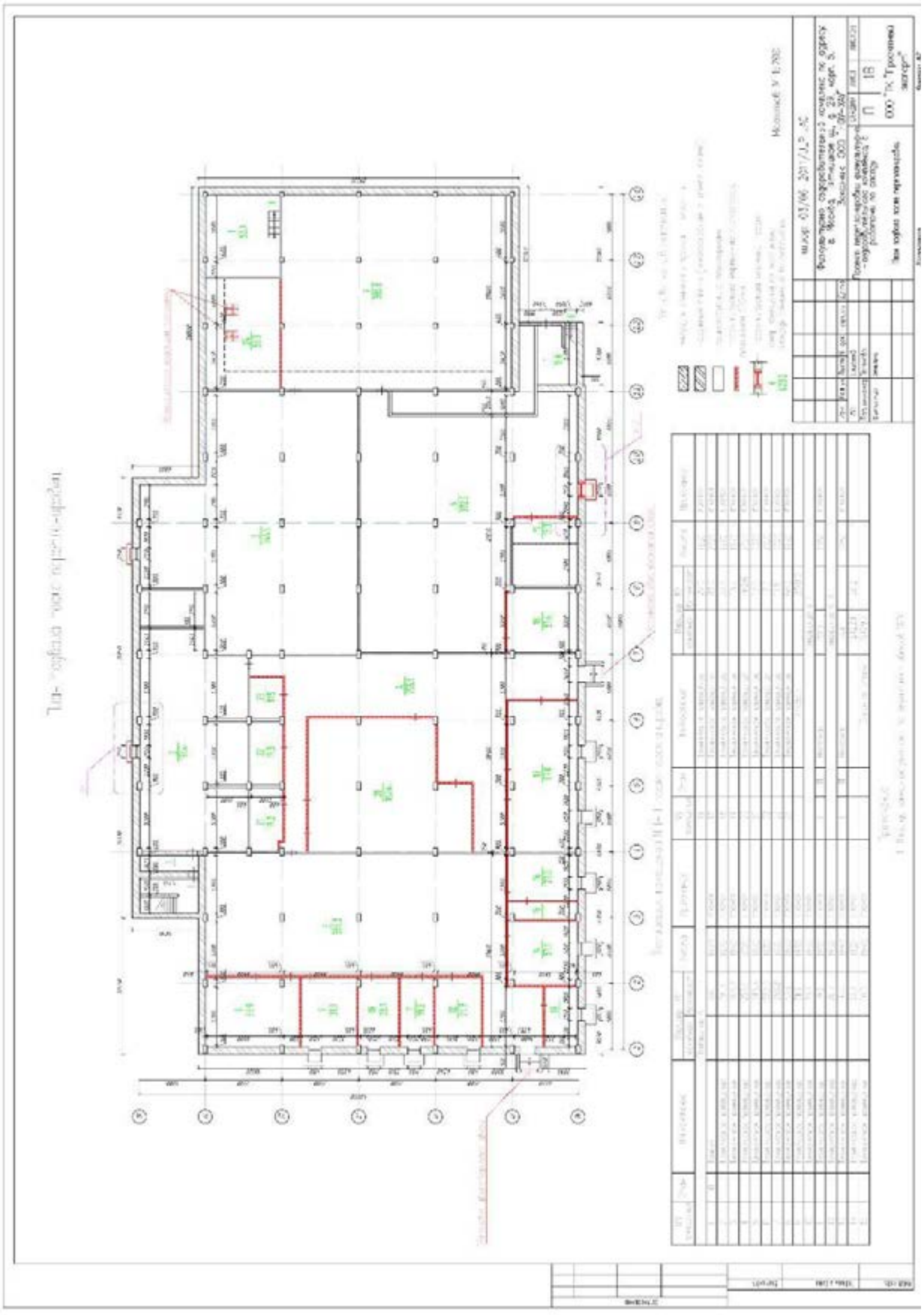
ИЗМ.	КОЛ.УЧ	ЛИСТ	N ДОК	ПОДПИСЬ	ДАТА	шифр: 03/06-2011/ULP .AC
ГАП		Елисеев				Физкультурно-оздоровительный комплекс по адресу: г. Москва, Пятницкое ш., д. 29, корп. 5. Заказчик ООО "НОУ-ХАУ"
Вед.инженер		Епланова				Проект перепланировки физкультурно-оздоровительного комплекса, с работами по фасаду.
Выполнил		Лабзин				СТАДИЯ: П; ЛИСТ: 16; ЛИСТОВ:
						Экспликация помещения второго этажа до перепланировки.
						ООО "ГК "Проектный эксперт"

Копировал: Формат: А3

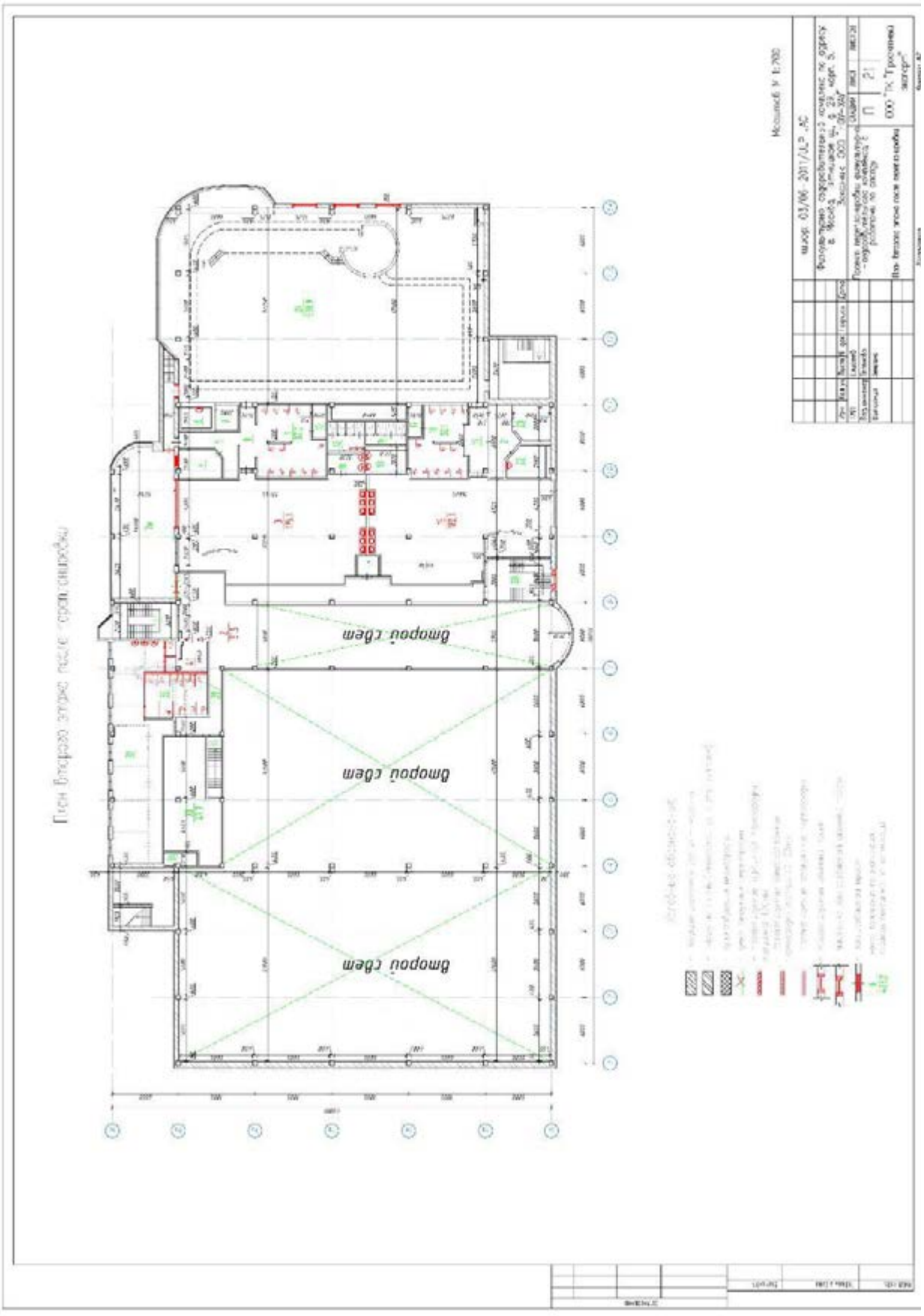
СОГЛАСОВАНО

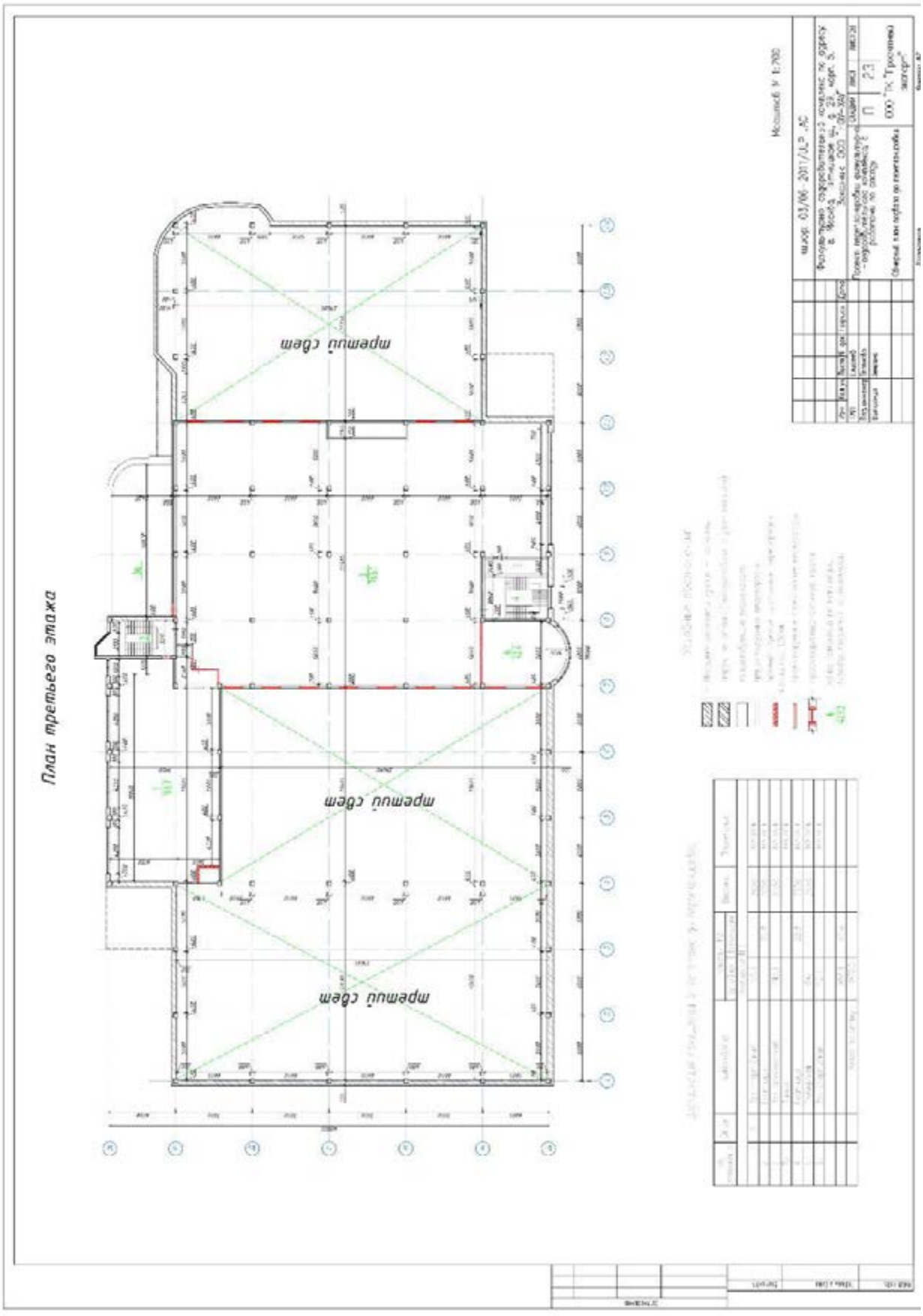
Инв.N подл. | Подпись и дата | Взам.инв.N


План третьего этажа
третий сбет
третий сбет
третий сбет

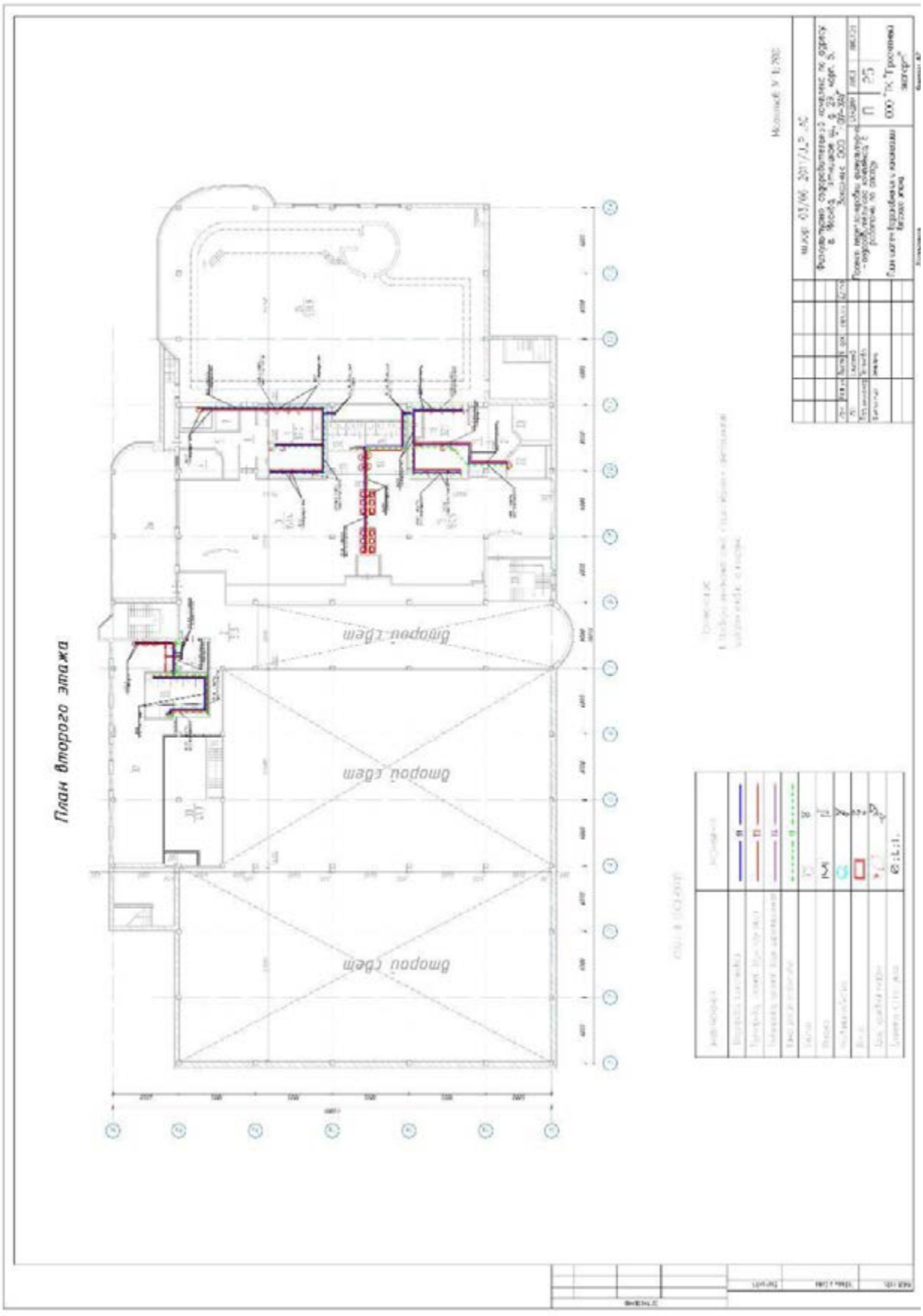


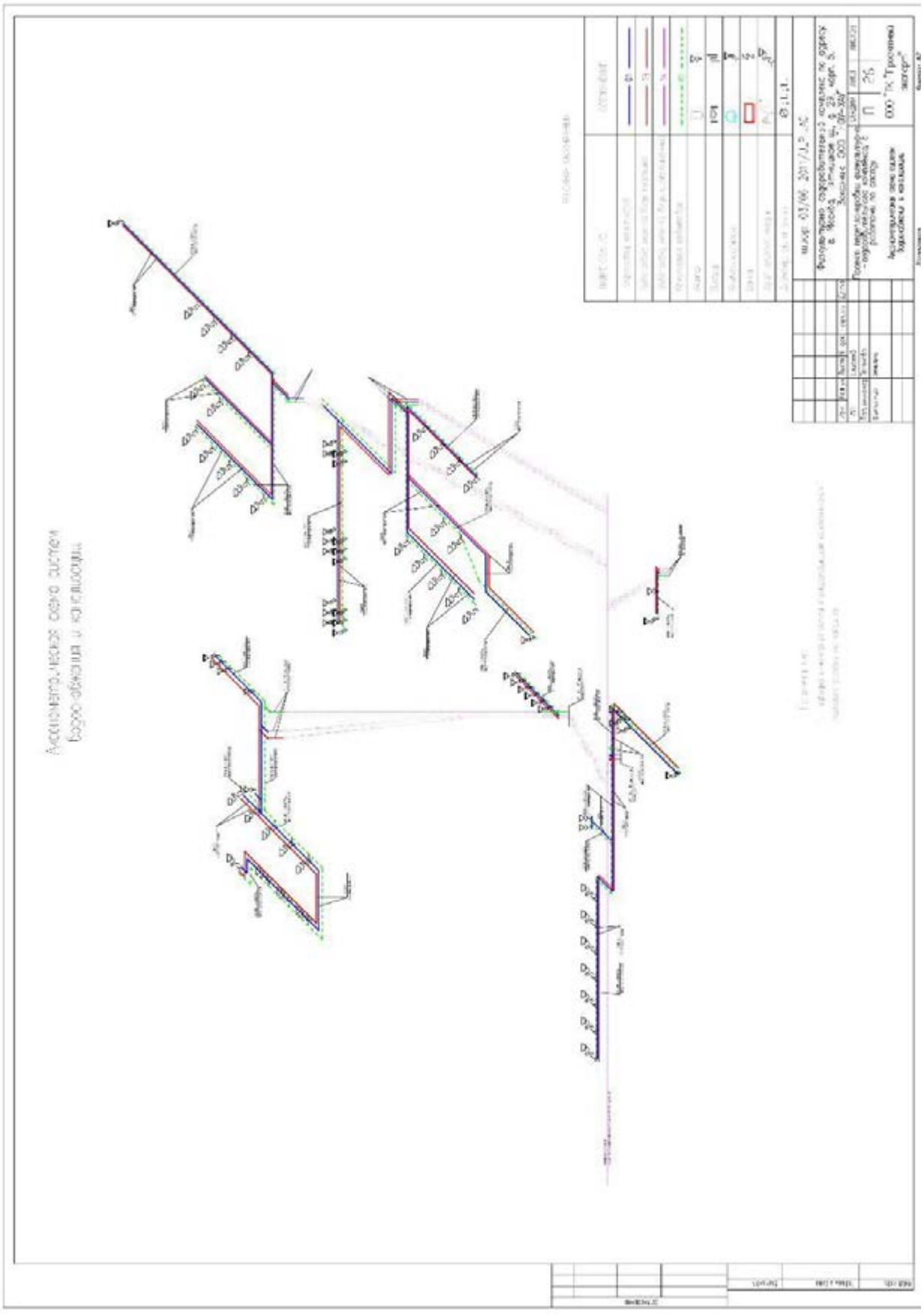


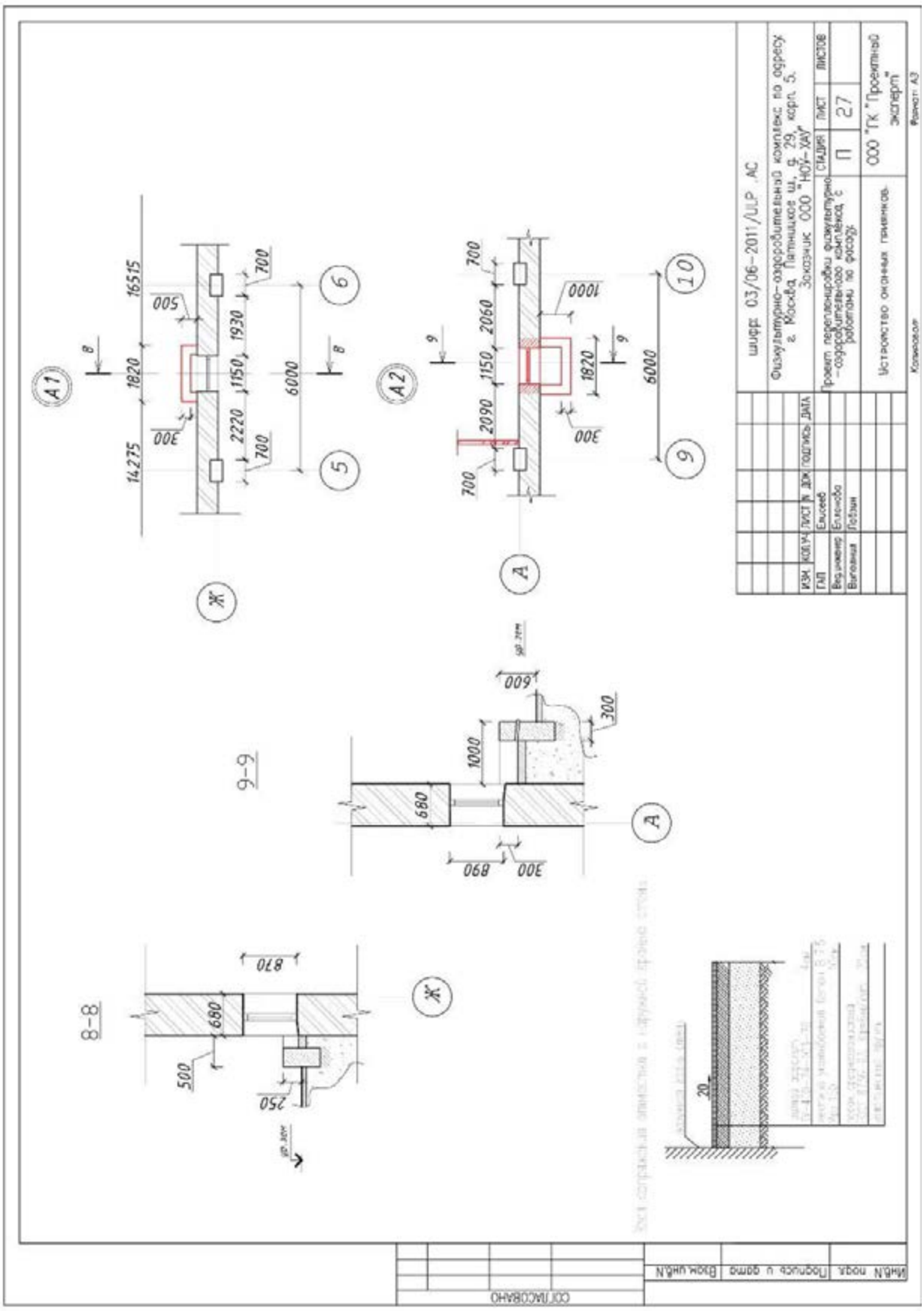


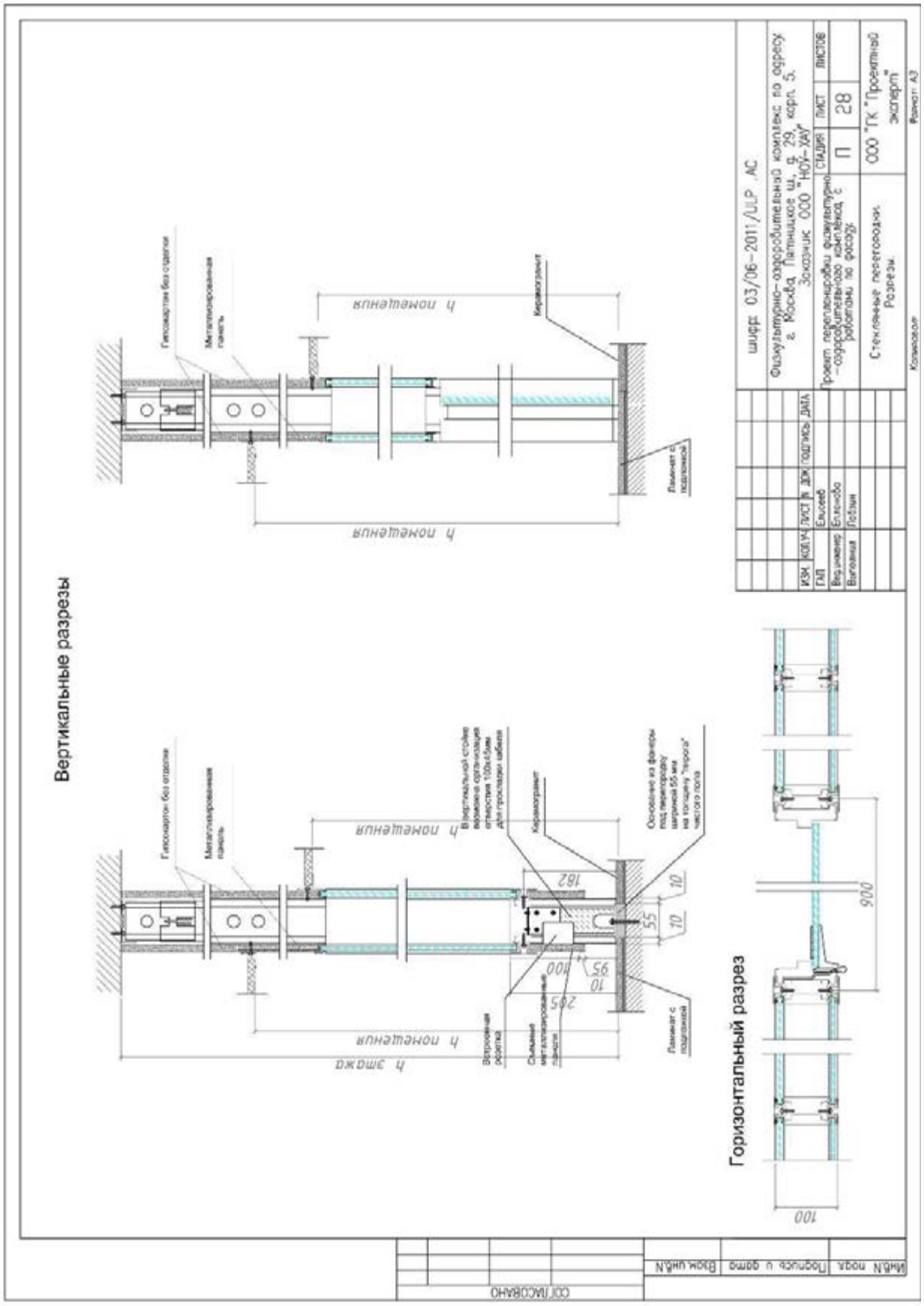

План третьего этажа
мрешиў сбет
мрешиў сбет
мрешиў сбет

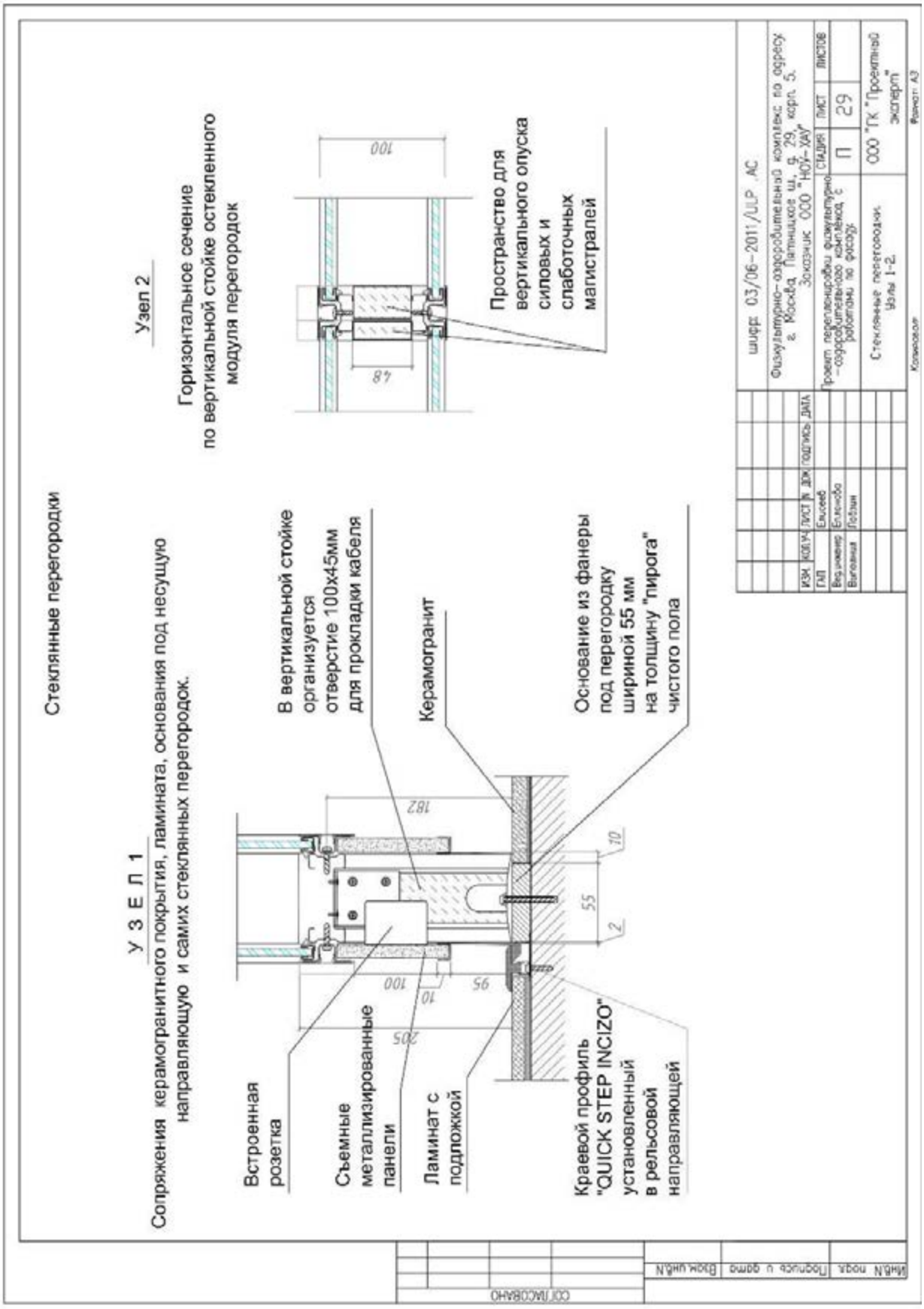



План второго этажа

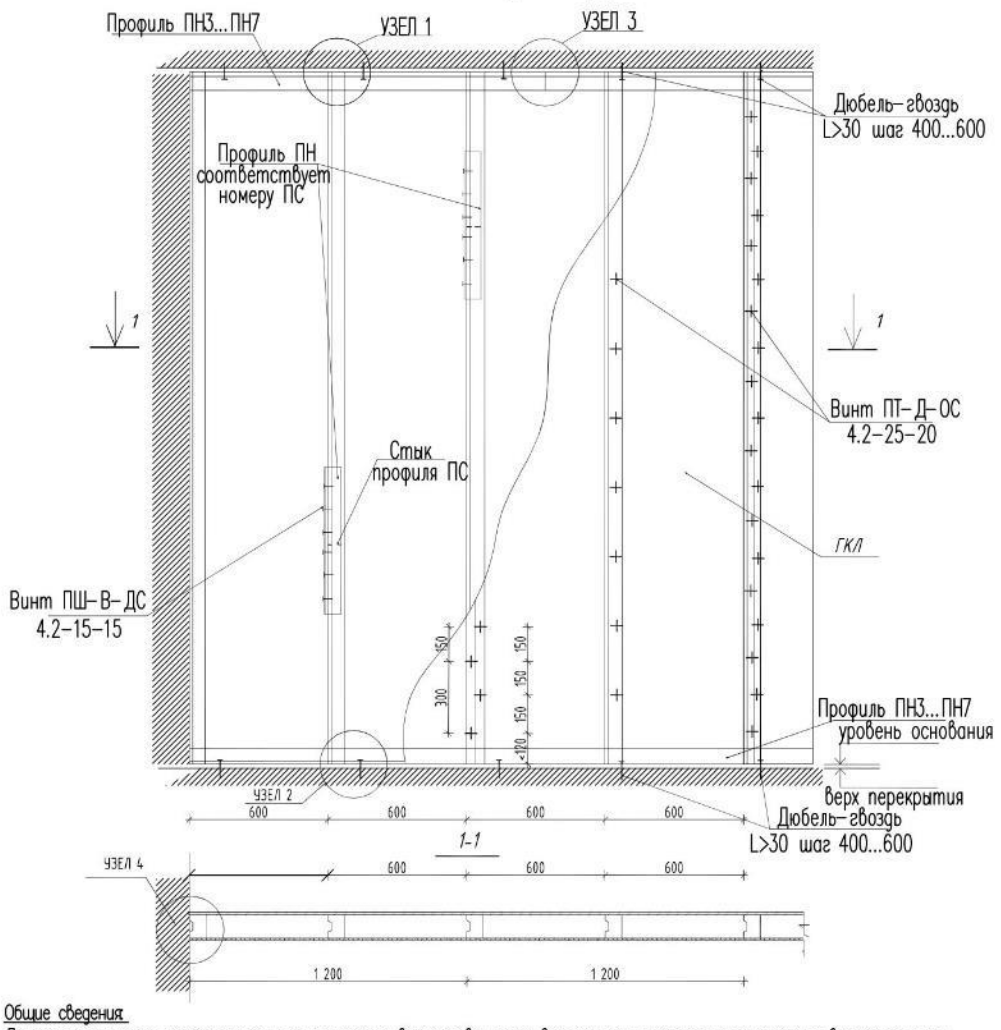



шифр: 03/06-2011/ULP .AC
Физкультурно-оздоровительный комплекс по адресу: г. Москва, Пятницкое ш., д. 29, корп. 5.
Заказчик: ООО "НОУ-ХАУ"
Проект перепланировки физкультурно-оздоровительного комплекса с работами по фасаду
Устройство оконных приямков
ООО "ГК "Проектный эксперт"
СТАДИЯ
П
ЛИСТ
27
ЛИСТОВ
9-9
8-8
А1
А2
А
Ж
СОГЛАСОВАНО


Вертикальные разрезы
Горизонтальный разрез
h помещения
h зажа
Гипсокартон без отделки
Металлизированная панель
Керамогранит
Ламинат с подложкой
Ветровая решетка
Сильные металлизированные панели
Основание из фанеры под перегородку шириной 55 мм на толщину "пирога" чистого пола
182
100
95
10
205
55
900
шифр 03/06-2011/ULP.AC
Физкультурно-оздоровительный комплекс по адресу г. Москва, Пятницкое ш., д. 29, корп. 5.
Заказчик ООО "НОУ-ХАУ"
Проект перепланировки физкультурно-оздоровительного комплекса с работами по фасаду
Стеклянные перегородки. Разрезы.
СТАДИЯ
ЛИСТ
ЛИСТОВ
П
28
ООО "ГК "Проектный эксперт"
Формат А3
Копировал
ИЗМ
КОЛ.УЧ.
ЛИСТ
N ДОК
ПОДПИСЬ
ДАТА
ГАП
Вед.инженер
Выполнил
Елисеев
Елисеева
Лобзин
СОГЛАСОВАНО
Инв.N подл.
Подпись и дата
Взам.инв.N


Стеклянные перегородки
Узел 2
Горизонтальное сечение по вертикальной стойке остекленного модуля перегородок
Пространство для вертикального опуска силовых и слаботочных магистралей
У З Е Л 1
Сопряжения керамогранитного покрытия, ламината, основания под несущую направляющую и самих стеклянных перегородок.
В вертикальной стойке организуется отверстие 100х45мм для прокладки кабеля
Керамогранит
Основание из фанеры под перегородку шириной 55 мм на толщину "пирога" чистого пола
Встроенная розетка
Съемные металлизированные панели
Ламинат с подложкой
Краевой профиль "QUICK STEP INCIZO" установленный в рельсовой направляющей
шифр 03/06-2011/ULP .АС
Стеклянные перегородки. Узлы 1-2.
ООО "ГК "Проектный эксперт"
СОГЛАСОВАНО

ОБЩИЙ ВИД



Общие сведения

Данные перегородки рекомендуются для применения в качестве легких внутренних ограждающих конструкций в помещениях с сухим и нормальным влажностным режимом по СНиП II-3-79, жилых, гражданских и промышленных зданий всех степеней огнестойкости и возводимых в любых районах

Конструкция

Перегородка состоит из профильного металлического каркаса, обшитого с обеих сторон гипсокартонными листами в один слой. Каркас по периметру крепится к строительным конструкциям и является несущей частью для ГКЛ, которые в свою очередь крепятся к каркасу шурупами, образуя жесткую конструкцию. При наличии требований к тепловой, звуковой и огнезащитной изоляции, полость перегородки между ГКЛ заполняется изолирующим материалом из минеральных волокон. Допустимая нагрузка на перегородку от навесного оборудования не должна превышать 0,7 кН на 1п.м длины перегородки. В случае, когда навесное оборудование имеет габариты или вес, отличающийся от рассмотренных выше, необходимо в соответствующих местах каркаса стены предусмотреть установку закладных элементов

						шифр: 03/06-2011/ULP .АС	
						Физкультурно-оздоровительный комплекс по адресу: г. Москва, Пятницкое ш., д. 29, корп. 5. Заказчик: ООО "НОУ-ХАУ"	
ИЗМ.	КОЛ.УЧ	ЛИСТ	N ДОК.	ПОДПИСЬ	ДАТА		
ГАП		Елисеев				Проект перепланировки физкультурно-оздоровительного комплекса, с работами по фасаду.	СТАДИЯ: П; ЛИСТ: 30; ЛИСТОВ:
Вед.инженер		Еланова					
Выполнил		Лабзин					
						Устройство гипсокартонных перегородок типа "ТИГИ КНАУФ". Общий вид.	ООО "ГК "Проектный эксперт"

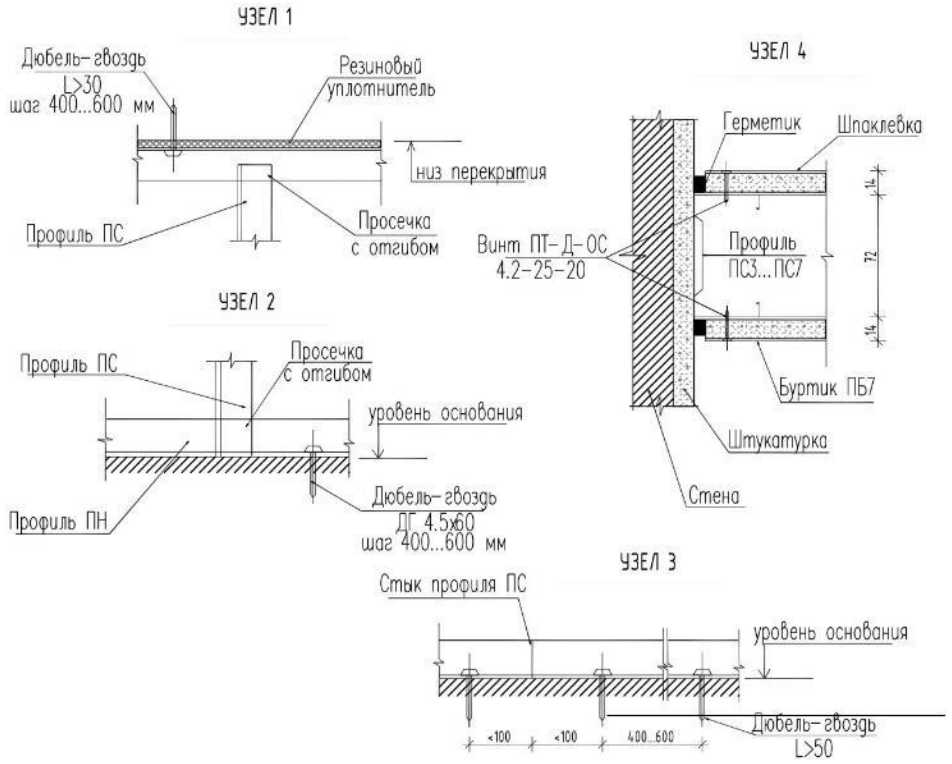
СОГЛАСОВАНО

Взам.инв.N | Подпись и дата | Инв.N подл.

Копировал: Формат: А4

УСТАНОВКА ГИПСОКАРТОННЫХ ПЕРЕГОРОДОК

УЗЛЫ И ДЕТАЛИ



Толщина перегородки, мм	75	100	125
Габаритный размер профиля, мм	50	75	100
Толщина обшивки, мм	12,5		
Максимальная высота перегородки, м	3,0	4,5	5,0
Вес 1 кв.м стены, кг/м2	25		
Огнезащита:			
Толщина изоляционного материала, мм	50		
Предел огнестойкости (EI), мин	45(60)		
Звуко-теплозащита:	0,80		
Индекс звукоизоляции, дБ	41	43	45
Коэффициент теплопередачи, Вт/м2*К	0.66		

СОГЛАСОВАНО

Взам.инв.N

Подпись и дата

Инв.N подл.

ИЗМ.	КОЛ.УЧ	ЛИСТ	N ДОК.	ПОДПИСЬ	ДАТА
ГАП		Елисеев			
Вед.инженер		Епланова			
Выполнил		Лабзин			

шифр: 03/06-2011/ULP .AC

Физкультурно-оздоровительный комплекс по адресу: г. Москва, Пятницкое ш., д. 29, корп. 5.
Заказчик: ООО "НОУ-ХАУ"

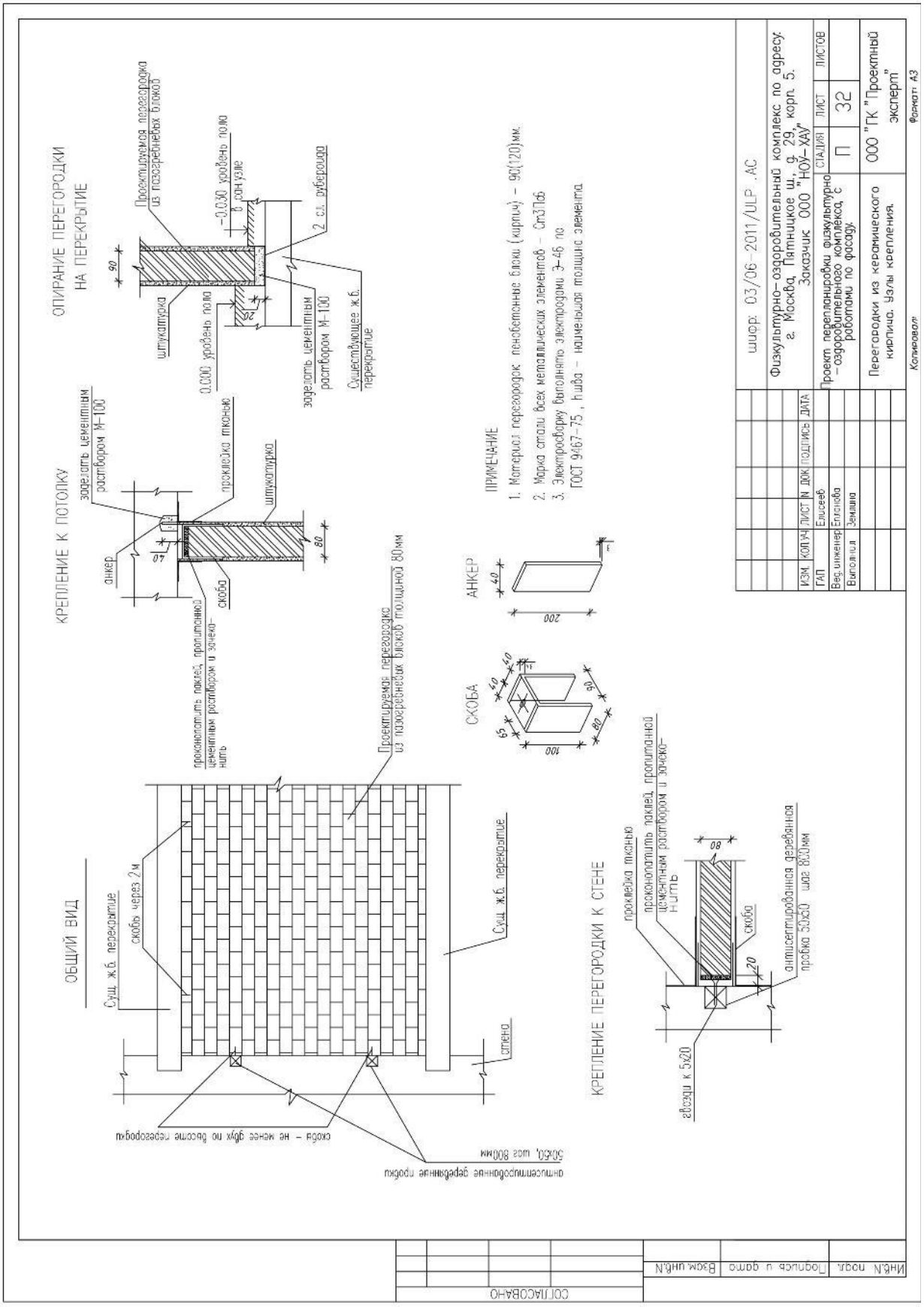
Проект перепланировки физкультурно-оздоровительного комплекса, с работами по фасаду.

СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
П	31	

Устройство гипсокартонных перегородок типа "ТИГИ КНАУФ". Узлы.

ООО "ГК "Проектный эксперт"

Копировал: Формат: А4


ОПИРАНИЕ ПЕРЕГОРОДКИ НА ПЕРЕКРЫТИЕ
Проектируемая перегородка из газобетонных блоков
штукатурка
0.000 уровень пола
-0.030 уровень пола в санузле
2 сл. рубероида
заделать цементным раствором М-100
Существующее ж.б. перекрытие
КРЕПЛЕНИЕ К ПОТОЛКУ
заделать цементным раствором М-100
прокладка тканью
штукатурка
анкер
скоба
проконопатить пакель, пропитанной цементным раствором и зачеканить
Проектируемая перегородка из газобетонных блоков толщиной 80мм
ПРИМЕЧАНИЕ
1. Материал перегородок: ячеистобетонные блоки (кирпич) - 90(120)мм.
2. Марка стали всех металлических элементов - Ст3Пс6
3. Электросварку выполнять электродами Э-46 по ГОСТ 9467-75 , hшва - наименьшая толщина элемента.
АНКЕР
СКОБА
ОБЩИЙ ВИД
Сущ. ж.б. перекрытие
скобу через 2 м
Сущ. ж.б. перекрытие
стена
скоба - не менее двух по высоте перегородки
антисептированные деревянные пробки 50х50, шаг 800мм
КРЕПЛЕНИЕ ПЕРЕГОРОДКИ К СТЕНЕ
прокладка тканью
проконопатить пакель, пропитанной цементным раствором и зачеканить
скоба
антисептированная деревянная пробка 50х50 шаг 800мм
гвозди к 5х20
шифр. 03/06-2011/ULP .AC
Физкультурно-оздоровительный комплекс по адресу: г. Москва, Пятницкое ш., д. 29, корп. 5.
Заказчик ООО "НОУ-ХАУ"
Проект перепланировки физкультурно-оздоровительного комплекса, с работами по фасаду.
Стадия: П
Лист: 32
Листов:
Перегородки из керамического кирпича. Узлы крепления.
ООО "ГК "Проектный эксперт"
ГАП Елисеев
Вед.инженер Еплова
Выполнил Земцова
Изм. Кол.уч. Лист N док. Подпись Дата
Копировал
Формат А3
СОГЛАСОВАНО
Инв.N подл. | Подпись и дата | Взам.инв.N

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: "11" августа 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 23.07.2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

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

Кадастровый (или условный) номер: 77:08:0002014:2012

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" августа 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-08/034/2014-373

Регистратор Веденяпина Ю. В.

М.П. (подпись)

77-АР 712062

РФ

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Москва

Дата выдачи: 23.05.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 12.04.2016

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, доля в праве 9/10

Кадастровый(условный) номер: 267865

Объект права: помещение, назначение: Нежилое, общая площадь 2 599,8 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение II - комната 1; этаж техн.под., помещение I - комнаты с 1 по 7; помещение III - комната 1; этаж 1, помещение I - комнаты с 22 по 24; помещение III - комната 1; этаж 2, помещение I - комнаты 33, 34 , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, ш.Пятницкое, д.29, корп.5.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" мая 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/008-77/008/025/2016-2211/2

Государственный регистратор _____ Остаева З. Р.

(подпись, м.п.)

77-77/008-77/008/025/2016-2211/2

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ

МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

7 Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Кварт. № 4165

Инв. № 13

Кондоминиум № _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА ДОМОВЛАДЕНИЕ № 29 корп. 5

~~по~~ Пятницкое шоссе

Северо-Западного административного округа г. Москвы

Составлен по состоянию на « 10 » апреля 2002 г.

I. Владение строениями в домовладении

Дата записи	№№ или литеры строен. по плану	Наименование владельцев кондоминиума, ТСЖ	Долевое участие	Основание владения (наименование, дата и № документа)	Подпись ответственного за регистрацию права собственности
1	2	3	4	5	6

Учет запрещений и арестов по фонду Л.С.

Наложено	Снято

II. Экспликация земельного участка

Дата записи	Наименование проезда	Площадь земельного участка: по документам	Площадь земельного участка: фактическая	В том числе: застроенная, м²	в том числе под арками: всего, м²	в том числе под арками: из них заасфальт.	открытые сходы, крыльца, входные площадки, приямки, площадь по лодж.	незастроенная, м²	тротуары, дорожки, отмостки: всего, м²	в том числе: асфальт., м²	в том числе: прочие покр., м²	в том числе: грунт, м²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	Пятницкое шоссе	д29к5	9023	3268				5755	393	378	15	
в т.ч. кондоминиум (по документам АПУ)												

III. Уборочная площадь прилегающих проездов в кв. м (улиц, проспектов, переулков и т.д.)

Дата записи	Наименование проезда	Общая площадь проезда	Из общей площади: тротуары	в том числе: асфальт. покрыт.	в том числе: прочие покрыт.	в том числе: зеленые насажд.	проезжая часть	в том числе: асфальт. покрыт.	в том числе: прочие покрыт.	в том числе: грунт	в том числе: зеленые насажд.	2-метровая полоса
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

IV. Основные экономические показатели строений в домовладении

Дата записи	Наименование строений и их №№ по плану	Этажность	Материал стен	Площадь по наружн. обмеру	Объем	Стоимость общая: восстан.	Стоимость общая: действ.	в том числе основн. стр.: восстан.	в том числе основн. стр.: действит.	в том числе служ. стр. и сооруж.: восстан.	в том числе служ. стр. и сооруж.: действит.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	физк.-оздоров. комплекс	3	монолит. желез. кирпич	3217,9	39566	800816	800816	800816	800816		
	служебн.			50,4							
	Всего:			3268,3	39566	800816	800816	800816	800816		

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

физкультурно-оздоровительный комплекс (назначение здания) по Пятницкое шоссе дом № 29 стр. корп. № 5 (вместо дома) Северо-Западного района гор. Москвы

Кварт №	4165
Инвент. №	13
Шифр фонда	гос
Шифр проекта	индив.

I. Общие сведения

Владелец _____

Число этажей 3

Год постройки 2001 переоборудовано / надстроено в _____ г. Год последнего кап. ремонта _____ г.

Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)

Материал крыши рубероид с внутренним водостоком площадь крыши 3084 кв. м

Фасад керамогранитная плитка (вид отделки) площадь фасадов _____ кв. м

Число лестниц 2 шт.; их уборочная площадь _____ кв. м

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользов. _____ кв. м

Объем 39566 куб. м

Общая площадь по зданию 7123,3 кв. м, в т.ч. общей площади, без учета балконов и лоджий 7123,3 кв. м

из них:

а. Жилые помещения: Общ. площ. _____ кв. м, в т.ч. общей площади, без учета балконов и лоджий _____ кв. м

жилой площади _____ кв. м

Общая площадь, относящаяся к общему имуществу кондоминиума _____ кв. м

А. Распределение жилой площади

№ п/п	Жилая площадь находится	Количество: жилых квартир	Количество: жилых комнат	Общая площадь	В том числе жилая	Текущие изменения: количество: жилых квартир	количество: жилых комнат	общая площадь	в том числе жилая	количество: жилых квартир	количество: жилых комнат	общая площадь	в том числе жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	В квартирах												
2	В помещен. коридорн. системы												
3	В общежитиях												
4	Служебная жилая площадь												
5	Маневренная жилая площадь												
	Итого												
	Из общего числа жилой площади находится:												
	а) в мансардах												
6	б) в мезонинах												
	в) в цокольных этажах												
	г) в подвалах												
	Итого												

ЛИНИЯ СГИБА

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. сист.)

№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общая площадь	Жилая площадь	Текущие изменения: число квартир	общая площадь	жилая площадь	число квартир	общая площадь	жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Однокомнатные									
2	Двухкомнатные									
3	Трехкомнатные									
4	Четырехкомнатные									
5	Пятикомнатные									
6	Шестикомнатные									
7	В семь и более комнат									

I. Нежилые помещения: общая площадь 71233 **кв. м**

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения							
						общая		основная		общая		основная	
		всего	в т.ч. арен-дуем.	всего	в т.ч. арен-дуем.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Жилая в нежил. помещ.												
2	Торговая												
3	Производственная												
4	Складская												
5	Бытового обслуж.												
6	Гаражи												
7	Учрежденческая												
8	Обществ. питания												
9	Школьная												
10	Учебно-научная												
11	Лечебно-санитарн.	45235		30735									
12	Культ.-просветит.												
13	Детские сады и ясли												
14	Театров и зрел. предпр.												
15	Творческие мастерские												
16	Профтехобразования												
17	Прочая	25998		2222									
Итого:		71233		32957									

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая _____, основная _____ 2. Цокольн. эт.: общая _____, основная _____,
площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд _____ кв. м

№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения			
				всего	основная	всего	основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комн. детские, дружин. и др.						
2	Культурно-просветительная:						
	а) кр. уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищн. контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливе						
	Итого						

II. Благоустройство общей и жилой / основной площади (кв. м.)

Дата записи	Водопровод	Канализация: Местная	Канализация: Центральная	Отопление: Печное	Отопление: Печное-газовое	Отопление: Центральное: От АГВ	Отопление: Центральное: От ТЭЦ	Отопление: Центральное: От собственной котельной: На твёрд. топливе	Отопление: Центральное: От собственной котельной: На газе	Отопление: Центральное: От групп. или кварт. котельной: На твёрд. топливе	Отопление: Центральное: От групп. или кварт. котельной: На газе	Отопление: Калориферное	Ванны: С горячим водоснабжением	Ванны: С газовыми колонками	Ванны: С дровяными колонками	Ванны: Без колонок и горячей воды	Горячее водоснаб.: От колонок	Горячее водоснаб.: Центральное	Газоснабжение: Баллонное	Газоснабжение: Центральное	Мусоропровод	Лифты: Пассажирский	Лифты: Грузовой	Напряжение электросети (вольт): 127	Напряжение электросети (вольт): 220	Группа благоустройств.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
	7123,3		7123,3								7123,3							7123,3							7123,3	1=1

7 Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

III. Исчисление площадей и объёмов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	Эт. подв.	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота, (м)	Объём, (куб. м)
1	2	3	4	5	6	7
	физ.-образ. комн.			2997,6	2,20	6595
	— " —	1		2924,1	3,50	10234
	— " —	2		2968,5	3,85	11423
	— " —	3		2937,1	3,85	11308
			Итого:	29241		39566

Площадь застройки: 3217,9
(площадь здания по цоколю, открытые сходы, крыльца, площадки перед подъездами, приямники, и т. д.)

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. I Средняя жилая площадь квартиры ____ Сборник № 35

вид внутренней отделки повышенная Средняя внутренняя высота помещений 3,28; 2,89; 2,50; 3,06 Таблица № 159

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов делённое на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	железобетонные блоки		6		6		
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	кирпичные, монолитные железобетонные кирпичные, гипсокартон		23		23		
3	Перекрытия: чердачные	сборные железобетон. плиты		12		12		
	Перекрытия: междуэтажные	сборные железобетон. плиты						
	Перекрытия: подвальные	сборные железобетон плиты						
4	Крыша	рубероид с внутрен. водостоком.		3		3		
5	Полы	линолеум, плитка, ковролин, метлахск. плитка		5		5		
6	Проёмы: оконные	стеклопакеты		6		6		
	Проёмы: дверные	филенчатые						
7	Отдел. работы: Наружная отделка архитект. оформл. а. ____ б. ____	керамогранитная плитка		6		6		
	Внутрен. отделка а. ____ б. ____	окраска обои						
8	Санитарные и электротехнические работы: Центр. отопление	от кварт. котельн.		26		26		
	Печное отопл.							
	Водопровод	от городск. сети						
	Канализация	централизован.						
	Радио							
	Телефон	от АТС						
	Телевидение							
	Ванны: с газовой колон.			9		9		
	Ванны: с дровян. колон.							
	Ванны: с горяч. водосн.							
	Горячее водоснаб.	централизов.						
	Вентиляция	кондиционирование						
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Лифты							
	Электроосвещение	220V						
9	Разные работы	лестницы, сходы		4		4		
			Итого	100		100		
			процент износа (гр. 9)х100				%	
			удельный вес (гр. 7)					

Процент износа, приведённый к 100 по формуле

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. _____ Средняя жилая площадь квартиры _____ Сборник № _____

вид внутренней отделки _____ Средняя внутренняя высота помещений _____ Таблица № _____

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов делённое на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки							
3	Перекрытия: чердачные							
	междуэтажные							
	подвальные							
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проёмы: оконные							
	дверные							
7	Отдел. работы: Наружная отделка							
	архитект. оформл.							
	а. _____							
	б. _____							
	Внутрен. отделка							
	а. _____							
	б. _____							
8	Санитарные и электротехнические работы: Центр. отопление							
	Печное отопл.							
	Водопровод							
	Канализация							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	Ванны: с газовой колон.							
	с дровян. колон.							
	с горяч. водосн.							
	Горячее водоснаб.							
	Вентиляция							
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Лифты							
	Электроосвещение							
9	Разные работы							
			Итого	100				

Процент износа, приведённый к 100 по формуле

процент износа (гр. 9)х100	
удельный вес (гр. 7)	

VI. Техническое описание холодных пристроек

Литер по плану	Назначение	Этажность	Описание конструктивных элементов и их удельные веса										№ сборника	№ таблицы	Удельный вес оценив. объекта в %	Износ в %		
			Фундаменты	стены и перегородки	перекрытия	крыша	полы	Проёмы: оконные	Проёмы: дверные	отделочные работы	внутренние санитарно- и электротехнические устройства	прочие работы						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17		

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Западное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 4165/13 Литер -
по состоянию на 22.12.2003 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер		-				
Предыдущий кадастровый номер		-				
Учетный номер объекта		03302353				
Адрес	Город	Москва				
Наименование (ул.,пл.,пер, просп.,туп.,бульв. и т.п.)		Пятницкое шоссе				
Дом	29	Корп.	5	Строение	-	
Функциональное назначение		нежилое				
Общая площадь всего (кв.м.)		7123,3	Количество квартир		-	
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		-	Материал стен		кирпичный	
лестничных клеток		-	Год постройки		2001	
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)		3	
вент. камер		-	Подземных этажей		1, в т.ч. техподполье	
других помещений		-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)		1564,6	
Площадь застройки (кв.м.)		3218	Памятник архитектуры		нет	
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)		7123,3 -	

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)			
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	7123,3	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	7123,3
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 13.03.2002г. N 8002190.

Начальник ТБТИ Литвинова С.Н. 20.02.2007 Подпись

Зам. начальника СЗ ТБТИ Гусева Т.В.

Исполнитель Шмыкова М.Ю. 20.02.2007 Подпись

Руководитель группы Северо-Западного ТБТИ Михайлова В.С.

Северо-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Действительна в течение 1 года

По адресу: Пятницкое шоссе, 29, кор.5

стр. 1

Помещение N II Тип: Прочие ф.25

Последнее обследование 14.03.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	Общая площадь в т.ч. основ.	Общая площадь в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	Площадь летних балк.	Площадь летних проч.	Высота
п	1	насосная	52,1	52,1		прочая			225
Итого по помещению			52,1	52,1					
---Нежилые помещения всего			52,1	52,1					
в т.ч. Прочие			52,1	52,1					
Итого по этажу п			52,1	52,1					
---Нежилые помещения всего			52,1	52,1					
в т.ч. Прочие			52,1	52,1					

8 Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По

По адресу: Пятницкое шоссе, 29, кор.5

стр. 2

Помещение N II Тип: Лечебно-санитар ф.25
Последнее обследование 14.03.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	пом.специальное	16,6		16,6 леч.сан				225
Итого по помещению			16,6		16,6				
---Нежилые помещения всего			16,6		16,6				
в т.ч. Лечебно-санитар.			16,6		16,6				

8 Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: Пятницкое шоссе, 29, кор.5 стр. 3

Помещение N I Тип: Лечебно-санитар ф.25
Последнее обследование 14.03.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	Площадь летних балк.	Площадь летних проч.	Высота
1	1	тамбур	18,3		18,3	леч.сан			328
	2	вестибюль	380,7		380,7	леч.сан			328
	3	комната охраны	9,5		9,5	леч.сан			289
	4	комн.для отдыха	6,5		6,5	леч.сан			289
	5	кабинет врача	9,8	9,8		леч.сан			289
	6	комн.персонала	9,5		9,5	леч.сан			289
	7	санузел	1,2		1,2	леч.сан			289
	8	коридор	1,9		1,9	леч.сан			289
	9	умывальная	1,9		1,9	леч.сан			289
	10	уборная	1,1		1,1	леч.сан			289
	11	тренерская	5,0	5,0		леч.сан			289
	12	тренерская	11,1	11,1		леч.сан			289
	13	кладовая хоз.	8,8		8,8	леч.сан			289
	14	приемная	6,7		6,7	леч.сан			289
	15	комната перегов	8,0	8,0		леч.сан			289
	16	комната перегов	7,2	7,2		леч.сан			289
	17	коридор	16,8		16,8	леч.сан			289
	18	касса	3,5	3,5		леч.сан			289
	19	касса	3,5	3,5		леч.сан			289
	20	коридор	2,4		2,4	леч.сан			289
	21	коридор	2,3		2,3	леч.сан			289
	22	пункт тепловой	35,4	35,4		прочая			325
	23	венткамера	63,9	63,9		прочая			306
	24	электрощитовая	16,0	16,0		прочая			306
	25	кабинет	10,2	10,2		леч.сан			306
	26	лаборатория	11,1	11,1		леч.сан			306
	27	уборная	1,6		1,6	леч.сан			306
	28	коридор	96,7		96,7	леч.сан			332
	29	коридор	20,2		20,2	леч.сан			332
	30	медкабинет	30,3	30,3		леч.сан			332
	31	медкабинет	46,4	46,4		леч.сан			332
	32	клетка лестнич	22,5		22,5	леч.сан			332
	33	киоск,ларек	20,6	20,6		леч.сан			332
	34	зал спортивный	1155,8	1155,8		леч.сан			1097
	35	лестница	8,7		8,7	леч.сан			306
	36	пом.подсобное	15,2		15,2	леч.сан			306
	37	коридор	13,9		13,9	леч.сан			306
	38	санузел	3,0		3,0	леч.сан			306
	39	пом.подсобное	3,7		3,7	леч.сан			306
	40	раздевалка	4,6		4,6	леч.сан			306
	41	холл	35,0		35,0	леч.сан			306
	42	лестница	18,7		18,7	леч.сан			306
	43	кабинет	6,0	6,0		леч.сан			306
	44	кабинет	11,0	11,0		леч.сан			306
	45	коридор	7,9		7,9	леч.сан			306
	46	кабинет	11,3	11,3		леч.сан			306
	47	коридор	23,9		23,9	леч.сан			250
	48	стерилизационна	9,8	9,8		леч.сан			250
	49	кабинет лечебны	7,6	7,6		леч.сан			250
	50	комн.персонала	9,8		9,8	леч.сан			250
	51	кабинет врача	15,1	15,1		леч.сан			250
	52	кабинет врача	11,3	11,3		леч.сан			250
	53	операционная	10,5	10,5		леч.сан			250
	54	холл	10,0		10,0	леч.сан			250

Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По

По адресу: Пятницкое шоссе, 29, кор.5

Итого по помещению	2283,4	1520,4	763,0				
---Нежилые помещения всего	2283,4	1520,4	763,0				
в т.ч. Лечебно-санитар.	2168,1	1405,1	763,0				
Прочие	115,3	115,3					

Помещение N III Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 14.03.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	Общая площадь в т.ч. основ.	Общая площадь в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	Площадь летних балк.	Площадь летних проч.	Высота
1	1	венткамера	3,8	3,8		прочая			300

Итого по помещению	3,8	3,8					
---Нежилые помещения всего	3,8	3,8					
в т.ч. Прочие	3,8	3,8					

Итого по этажу 1	2303,8	1524,2	779,6				
---Нежилые помещения всего	2303,8	1524,2	779,6				
в т.ч. Лечебно-санитар.	2184,7	1405,1	779,6				
Прочие	119,1	119,1					

8 Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: Пятницкое шоссе, 29, кор.5

Помещение N I Тип: Лечебно-санитар ф.25
Последнее обследование 14.03.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч. всего	основ.	вспом.	Площадь летних лодж.	балк.	проч.	Высота
2	1	лестница	20,6		20,6	леч.сан			273
	2	холл	96,4		96,4	леч.сан			273
	2а	веранда							273
	3	раздевалка	151,4		151,4	леч.сан			273
	4	сауна	10,2	10,2		леч.сан			273
	5	сауна	12,4	12,4		леч.сан			273
	6	парилка	5,5	5,5		леч.сан			273
	7	пом.для хранени	4,5		4,5	леч.сан			273
	8	душевая	8,8		8,8	леч.сан			273
	9	душевая	37,0		37,0	леч.сан			273
	10	коридор	3,6		3,6	леч.сан			273
	11	умывальная	7,1		7,1	леч.сан			273
	12	уборная	9,8		9,8	леч.сан			273
	13	умывальная	8,9		8,9	леч.сан			273
	14	уборная	8,4		8,4	леч.сан			273
	15	душевая	160,9		160,9	леч.сан			273
	16	пом.для хранени	3,8		3,8	леч.сан			273
	17	коридор	3,3		3,3	леч.сан			273
	18	душевая	32,1		32,1	леч.сан			273
	19	душевая	10,4		10,4	леч.сан			273
	20	лестница	22,5		22,5	леч.сан			273
	21	сауна	12,9	12,9		леч.сан			273
	22	парилка	9,8	9,8		леч.сан			273
	23	сауна	9,3	9,3		леч.сан			273
	24	бассейн	538,9	538,9		леч.сан			745
	25	массажная	7,1	7,1		леч.сан			253
	26	зал косметическ	7,6	7,6		леч.сан			253
	27	кабинет	4,7	4,7		леч.сан			253
	28	кабинет	11,6	11,6		леч.сан			253
	29	кабинет	9,0	9,0		леч.сан			253
	30	кабинет	8,7	8,7		леч.сан			253
	31	кабинет	8,6	8,6		леч.сан			253
	32	коридор	16,7		16,7	леч.сан			253
	33	венткамера	47,7	47,7		прочая			273
	34	шахта вентиляци	3,3	3,3		прочая			273
	35	лестница	5,8		5,8	леч.сан			273
	36	кабинет	7,8	7,8		леч.сан			273
	37	кабинет	2,3	2,3		леч.сан			273
	38	парилка	4,5	4,5		леч.сан			273
	39	уборная	1,4		1,4	леч.сан			273
	40	массажная	5,9	5,9		леч.сан			273
	41	коридор	13,4		13,4	леч.сан			273

Итого по помещению	1354,6	727,8	626,8				
---Нежилые помещения всего	1354,6	727,8	626,8				
в т.ч. Лечебно-санитар.	1303,6	676,8	626,8				
Прочие	51,0	51,0					

Итого по этажу 2	1354,6	727,8	626,8				
---Нежилые помещения всего	1354,6	727,8	626,8				
в т.ч. Лечебно-санитар.	1303,6	676,8	626,8				
Прочие	51,0	51,0					

Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: Пятницкое шоссе, 29, кор.5

стр. 6

Помещение N I Тип: Лечебно-санитар ф.25
Последнее обследование 14.03.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	1	зал спортивный	188,7	188,7		леч.сан			362
	2	лестница	20,8		20,8	леч.сан			362
	3	зал тренажерный	794,3	794,3		леч.сан			353
	4	лестница	22,8		22,8	леч.сан			353
	5	тренерская	8,6	8,6		леч.сан			353
Итого по помещению			1035,2	991,6	43,6				
---Нежилые помещения всего			1035,2	991,6	43,6				
в т.ч. Лечебно-санитар.			1035,2	991,6	43,6				
Итого по этажу 3			1035,2	991,6	43,6				
---Нежилые помещения всего			1035,2	991,6	43,6				
в т.ч. Лечебно-санитар.			1035,2	991,6	43,6				

8 Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: Пятницкое шоссе, 29, кор.5

стр. 7

Помещение N I Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 22.12.2003

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	Общая площадь в т.ч. основ.	Общая площадь в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	Площадь летних балк.	Площадь летних проч.	Высота
тх	1	тамбур	7,6		7,6	прочая			197
	2	пом.техническое	191,4		191,4	прочая			197
	3	пом.техническое	387,5		387,5	прочая			185
	4	пом.техническое	550,7		550,7	прочая			202
	5	пом.техническое	345,5		345,5	прочая			197
	6	пом.техническое	423,2		423,2	прочая			197
	7	пом.техническое	455,1		455,1	прочая			197
Итого по помещению			2361,0		2361,0				
---Нежилые помещения всего			2361,0		2361,0				
в т.ч. Прочие			2361,0		2361,0				

Помещение N III Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 22.12.2003

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	Общая площадь в т.ч. основ.	Общая площадь в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	Площадь летних балк.	Площадь летних проч.	Высота
тх	1	пом.техническое	16,6		16,6	прочая			197
Итого по помещению			16,6		16,6				
---Нежилые помещения всего			16,6		16,6				
в т.ч. Прочие			16,6		16,6				
Итого по этажу тх			2377,6		2377,6				
---Нежилые помещения всего			2377,6		2377,6				
в т.ч. Прочие			2377,6		2377,6				
Итого по зданию			7123,3	3295,7	3827,6				
---Нежилые помещения всего			7123,3	3295,7	3827,6				
в т.ч. Лечебно-санитар.			4523,5	3073,5	1450,0				
Прочие			2599,8	222,2	2377,6				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 13.03.2002г. N 8002190.

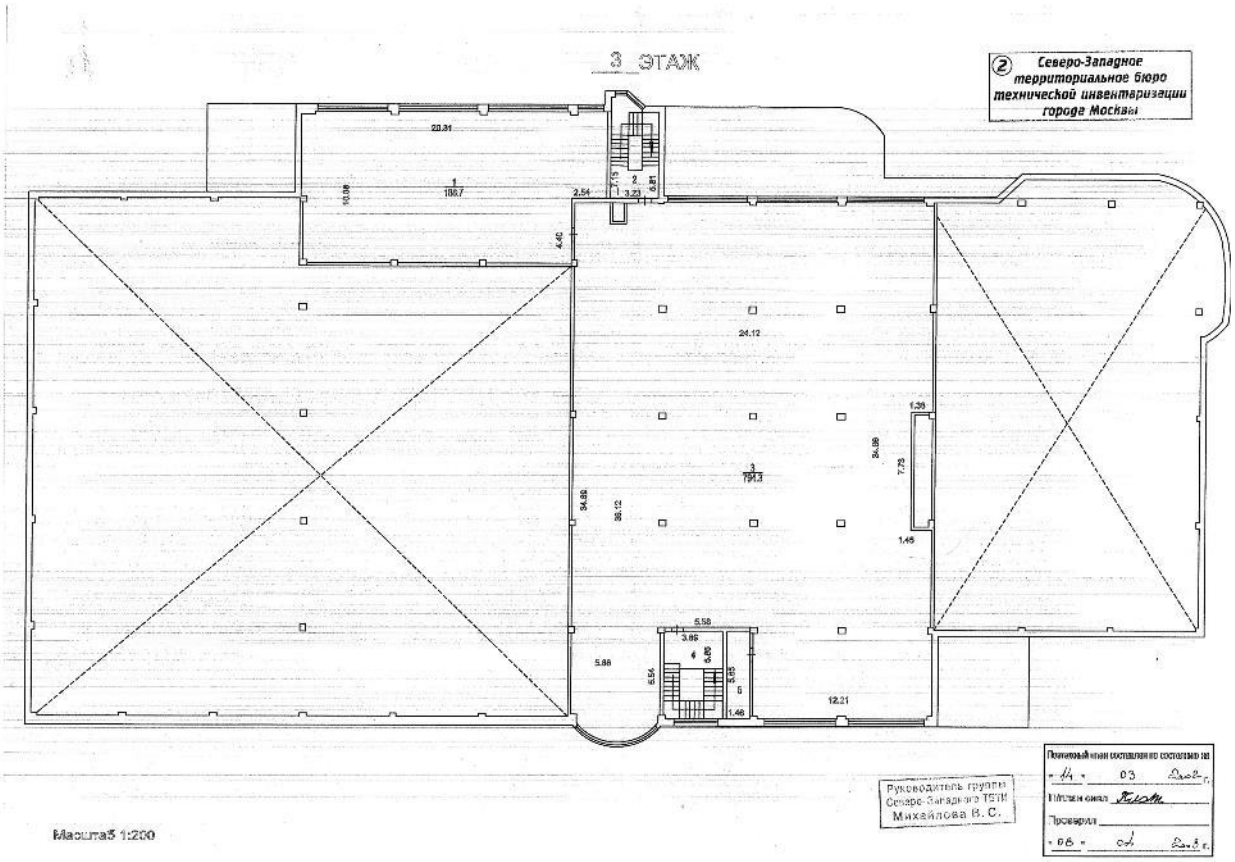
Экспликация на 7 страницах 20.02.2007 г.

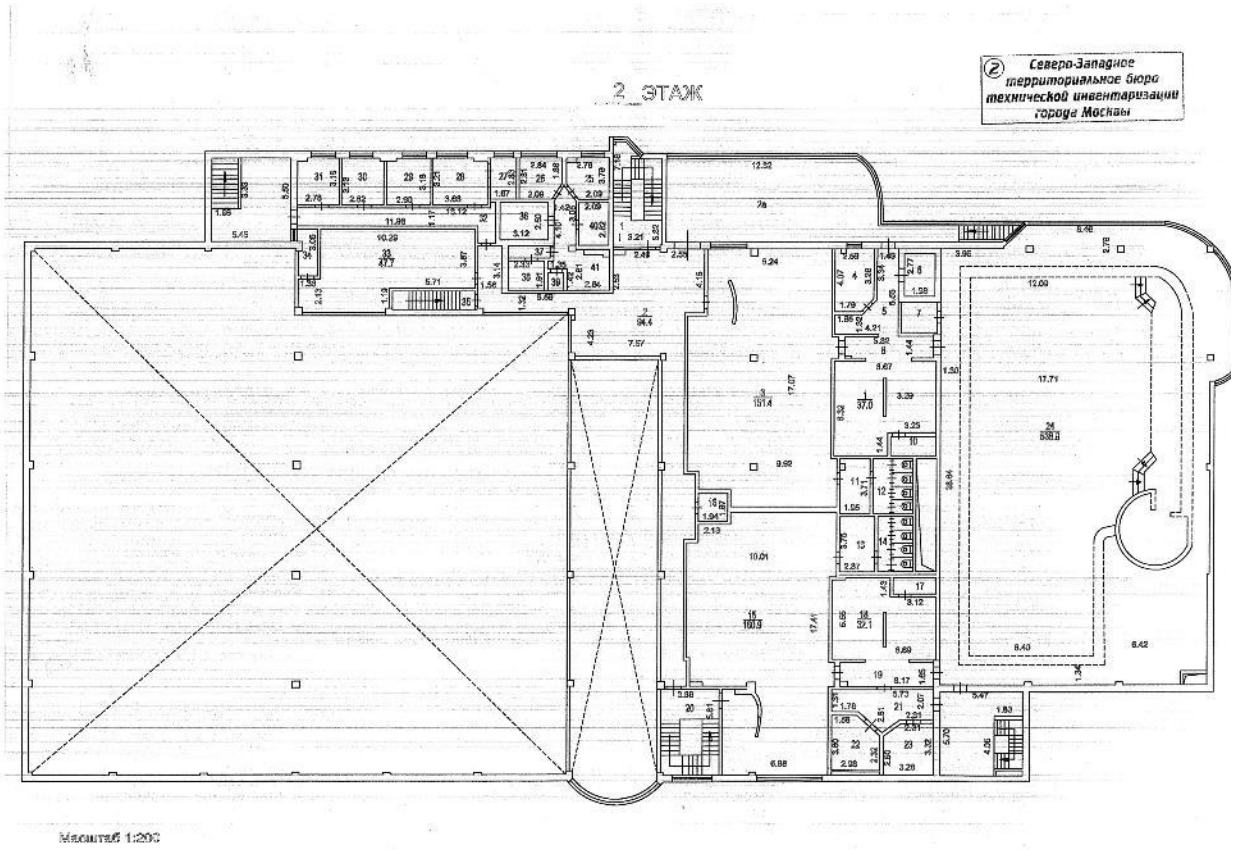
Исполнитель Шмыкова М.Ю.

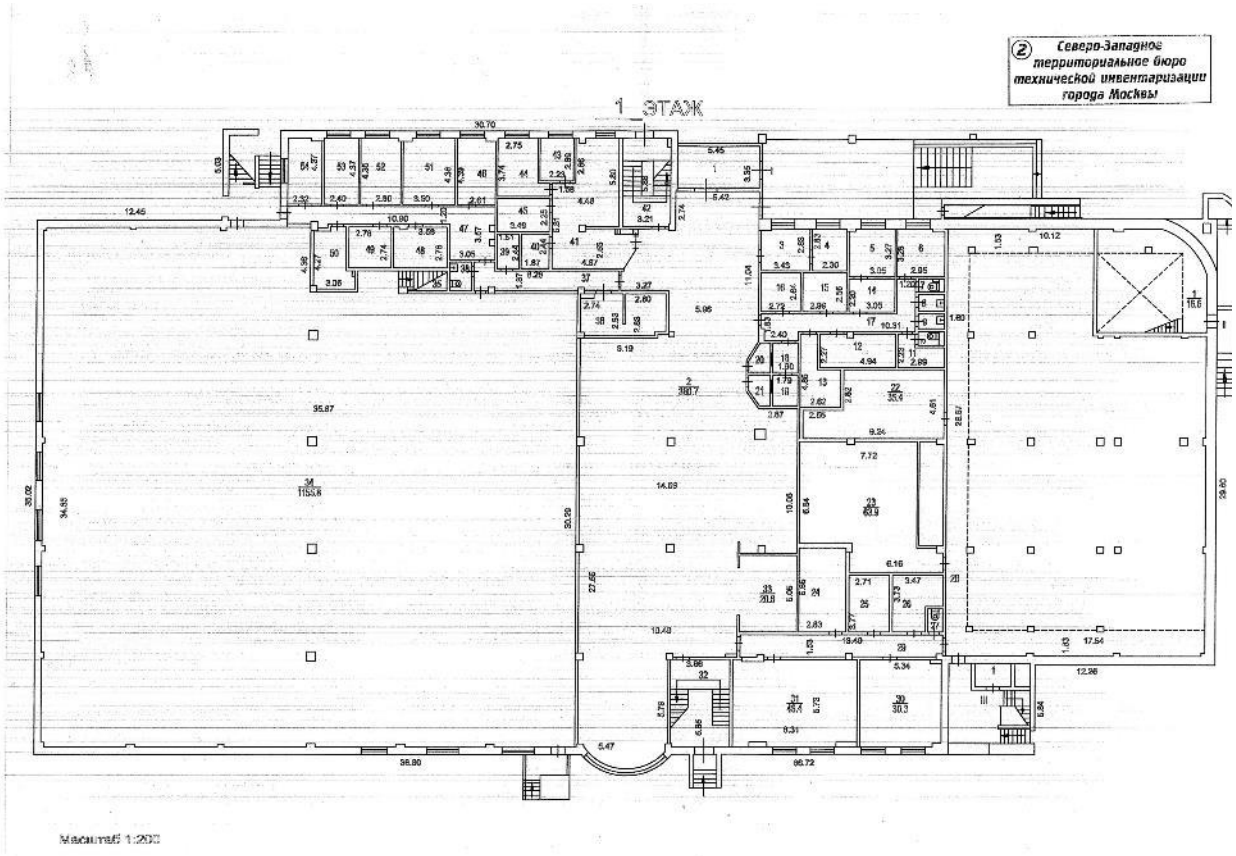
2007.3.000211

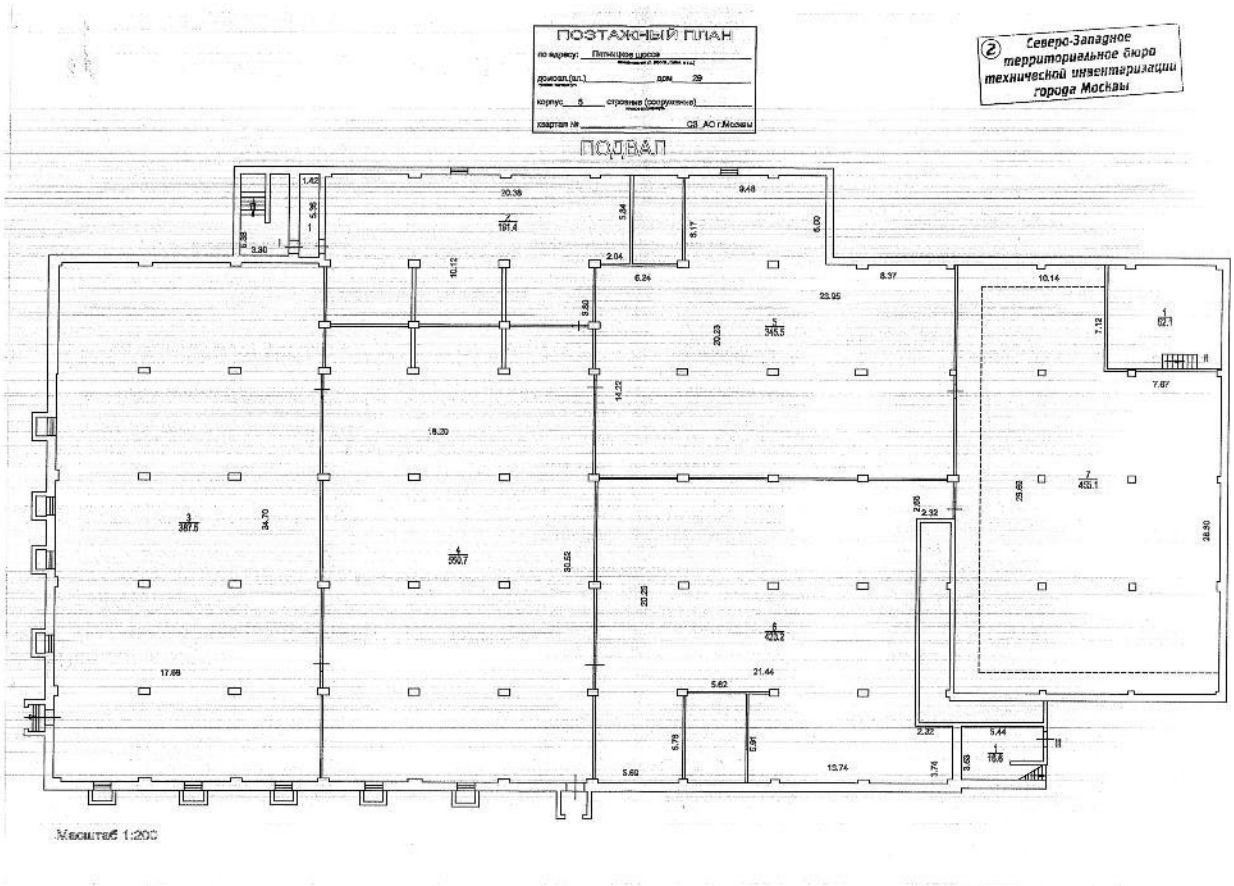
Руководитель группы Северо-Западного ТБТИ Михайлова В.С.

8 Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы


3 ЭТАЖ
Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы
Масштаб 1:200
Руководитель группы Северо-Западного ТБТИ Михайлова В.С.


2 ЭТАЖ
Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы
Масштаб 1:200


Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы
1 ЭТАЖ


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
ПОДВАЛ
Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы
Масштаб 1:200

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	20.02.07	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №		4165/13			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северо-западный	Квартал № 4165		
Наименование (ул.,пл.,пер, просп.,туп.,бульв. и т.п.)		Пятницкое шоссе			
Дом	29	Корпус	5	Строение	-
Помещ.№	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	0	на	2001	Год постройки	2001
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное				
Высота потолков	hп=2,25 hтх=1,97 h1эт=2,25 h1эт=3,00 h1эт=3,28 h2эт=2,73 h3эт=3,62				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 13.03.2002г. N 8002190.

Бюро технической инвентаризации Северо-Западное ТБТИ — Зам. начальника СЗ ТБТИ Гусева Т.В.

Начальник ТБТИ Литвинова С.Н.

"20" февраля 2007 г.

Северо-Западное ТБТИ №2

Исполнитель Шмыкова М.Ю. 2007.3.000211

Примечание. При заполнении документа исправлений и подчисток не допускается

Руководитель группы Северо-Западного ТБТИ Михайлова В.С.

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Западное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 4165/13 Литер -
по состоянию на 22.12.2003 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		03302353			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул.,пл.,пер, просп.,туп.,бульв. и т.п.)		Пятницкое шоссе			
Дом	29	Корп.	5	Строение	-
Функциональное назначение		нежилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		7123,3	Количество квартир		-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		-	Материал стен		кирпичный
лестничных клеток		-	Год постройки		2001
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)		3
вент. камер		-	Подземных этажей		1, в т.ч. техподполье
других помещений		-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)		1564,6
Площадь застройки (кв.м.)		3218	Памятник архитектуры		нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)		7123,3 -

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)			
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	7123,3	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	7123,3
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 13.03.2002г. N 8002190.

Начальник ТБТИ Литвинова С.Н. 20.02.2007 Подпись

Зам. начальника СЗ ТБТИ Гусева Т.В.

Исполнитель Шмыкова М.Ю. 20.02.2007 Подпись

Руководитель группы Северо-Западного ТБТИ Михайлова В.С.

Северо-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Действительна в течение 1 года

По адресу: Пятницкое шоссе, 29, кор.5

стр. 1

Помещение N II Тип: Прочие ф.25

Последнее обследование 14.03.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	Общая площадь в т.ч. основ.	Общая площадь в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	Площадь летних балк.	Площадь летних проч.	Высота
п	1	насосная	52,1	52,1		прочая			225
Итого по помещению			52,1	52,1					
---Нежилые помещения всего			52,1	52,1					
в т.ч. Прочие			52,1	52,1					
Итого по этажу п			52,1	52,1					
---Нежилые помещения всего			52,1	52,1					
в т.ч. Прочие			52,1	52,1					

8 Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По

По адресу: Пятницкое шоссе, 29, кор.5

стр. 2

Помещение N II Тип: Лечебно-санитар ф.25
Последнее обследование 14.03.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	пом.специальное	16,6		16,6			леч.сан	225
Итого по помещению			16,6		16,6				
---Нежилые помещения всего			16,6		16,6				
в т.ч. Лечебно-санитар.			16,6		16,6				

8 Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: Пятницкое шоссе, 29, кор.5 стр. 3

Помещение N I Тип: Лечебно-санитар ф.25
Последнее обследование 14.03.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	Площадь летних балк.	Площадь летних проч.	Высота
1	1	тамбур	18,3		18,3	леч.сан			328
	2	вестибюль	380,7		380,7	леч.сан			328
	3	комната охраны	9,5		9,5	леч.сан			289
	4	комн.для отдыха	6,5		6,5	леч.сан			289
	5	кабинет врача	9,8	9,8		леч.сан			289
	6	комн.персонала	9,5		9,5	леч.сан			289
	7	санузел	1,2		1,2	леч.сан			289
	8	коридор	1,9		1,9	леч.сан			289
	9	умывальная	1,9		1,9	леч.сан			289
	10	уборная	1,1		1,1	леч.сан			289
	11	тренерская	5,0	5,0		леч.сан			289
	12	тренерская	11,1	11,1		леч.сан			289
	13	кладовая хоз.	8,8		8,8	леч.сан			289
	14	приемная	6,7		6,7	леч.сан			289
	15	комната перегов	8,0	8,0		леч.сан			289
	16	комната перегов	7,2	7,2		леч.сан			289
	17	коридор	16,8		16,8	леч.сан			289
	18	касса	3,5	3,5		леч.сан			289
	19	касса	3,5	3,5		леч.сан			289
	20	коридор	2,4		2,4	леч.сан			289
	21	коридор	2,3		2,3	леч.сан			289
	22	пункт тепловой	35,4	35,4		прочая			325
	23	венткамера	63,9	63,9		прочая			306
	24	электрощитовая	16,0	16,0		прочая			306
	25	кабинет	10,2	10,2		леч.сан			306
	26	лаборатория	11,1	11,1		леч.сан			306
	27	уборная	1,6		1,6	леч.сан			306
	28	коридор	96,7		96,7	леч.сан			332
	29	коридор	20,2		20,2	леч.сан			332
	30	медкабинет	30,3	30,3		леч.сан			332
	31	медкабинет	46,4	46,4		леч.сан			332
	32	клетка лестнич	22,5		22,5	леч.сан			332
	33	киоск,ларек	20,6	20,6		леч.сан			332
	34	зал спортивный	1155,8	1155,8		леч.сан			1097
	35	лестница	8,7		8,7	леч.сан			306
	36	пом.подсобное	15,2		15,2	леч.сан			306
	37	коридор	13,9		13,9	леч.сан			306
	38	санузел	3,0		3,0	леч.сан			306
	39	пом.подсобное	3,7		3,7	леч.сан			306
	40	раздевалка	4,6		4,6	леч.сан			306
	41	холл	35,0		35,0	леч.сан			306
	42	лестница	18,7		18,7	леч.сан			306
	43	кабинет	6,0	6,0		леч.сан			306
	44	кабинет	11,0	11,0		леч.сан			306
	45	коридор	7,9		7,9	леч.сан			306
	46	кабинет	11,3	11,3		леч.сан			306
	47	коридор	23,9		23,9	леч.сан			250
	48	стерилизационна	9,8	9,8		леч.сан			250
	49	кабинет лечебны	7,6	7,6		леч.сан			250
	50	комн.персонала	9,8		9,8	леч.сан			250
	51	кабинет врача	15,1	15,1		леч.сан			250
	52	кабинет врача	11,3	11,3		леч.сан			250
	53	операционная	10,5	10,5		леч.сан			250
	54	холл	10,0		10,0	леч.сан			250

Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: Пятницкое шоссе, 29, кор.5

Итого по помещению	2283,4	1520,4	763,0				
---Нежилые помещения всего	2283,4	1520,4	763,0				
в т.ч. Лечебно-санитар.	2168,1	1405,1	763,0				
Прочие	115,3	115,3					

Помещение N III Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 14.03.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	Общая площадь в т.ч. основ.	Общая площадь в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	Площадь летних балк.	Площадь летних проч.	Высота
1	1	венткамера	3,8	3,8		прочая			300

Итого по помещению	3,8	3,8					
---Нежилые помещения всего	3,8	3,8					
в т.ч. Прочие	3,8	3,8					

Итого по этажу 1	2303,8	1524,2	779,6				
---Нежилые помещения всего	2303,8	1524,2	779,6				
в т.ч. Лечебно-санитар.	2184,7	1405,1	779,6				
Прочие	119,1	119,1					

8 Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: Пятницкое шоссе, 29, кор.5

стр. 5

Помещение N I Тип: Лечебно-санитар ф.25
Последнее обследование 14.03.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч. всего	основ.	вспом.	Площадь летних лодж.	балк.	проч.	Высота
2	1	лестница	20,6		20,6	леч.сан			273
	2	холл	96,4		96,4	леч.сан			273
	2а	веранда							273
	3	раздевалка	151,4		151,4	леч.сан			273
	4	сауна	10,2	10,2		леч.сан			273
	5	сауна	12,4	12,4		леч.сан			273
	6	парилка	5,5	5,5		леч.сан			273
	7	пом.для хранени	4,5		4,5	леч.сан			273
	8	душевая	8,8		8,8	леч.сан			273
	9	душевая	37,0		37,0	леч.сан			273
	10	коридор	3,6		3,6	леч.сан			273
	11	умывальная	7,1		7,1	леч.сан			273
	12	уборная	9,8		9,8	леч.сан			273
	13	умывальная	8,9		8,9	леч.сан			273
	14	уборная	8,4		8,4	леч.сан			273
	15	душевая	160,9		160,9	леч.сан			273
	16	пом.для хранени	3,8		3,8	леч.сан			273
	17	коридор	3,3		3,3	леч.сан			273
	18	душевая	32,1		32,1	леч.сан			273
	19	душевая	10,4		10,4	леч.сан			273
	20	лестница	22,5		22,5	леч.сан			273
	21	сауна	12,9	12,9		леч.сан			273
	22	парилка	9,8	9,8		леч.сан			273
	23	сауна	9,3	9,3		леч.сан			273
	24	бассейн	538,9	538,9		леч.сан			745
	25	массажная	7,1	7,1		леч.сан			253
	26	зал косметическ	7,6	7,6		леч.сан			253
	27	кабинет	4,7	4,7		леч.сан			253
	28	кабинет	11,6	11,6		леч.сан			253
	29	кабинет	9,0	9,0		леч.сан			253
	30	кабинет	8,7	8,7		леч.сан			253
	31	кабинет	8,6	8,6		леч.сан			253
	32	коридор	16,7		16,7	леч.сан			253
	33	венткамера	47,7	47,7		прочая			273
	34	шахта вентиляци	3,3	3,3		прочая			273
	35	лестница	5,8		5,8	леч.сан			273
	36	кабинет	7,8	7,8		леч.сан			273
	37	кабинет	2,3	2,3		леч.сан			273
	38	парилка	4,5	4,5		леч.сан			273
	39	уборная	1,4		1,4	леч.сан			273
	40	массажная	5,9	5,9		леч.сан			273
	41	коридор	13,4		13,4	леч.сан			273

Итого по помещению	1354,6	727,8	626,8				
---Нежилые помещения всего	1354,6	727,8	626,8				
в т.ч. Лечебно-санитар.	1303,6	676,8	626,8				
Прочие	51,0	51,0					

Итого по этажу 2	1354,6	727,8	626,8				
---Нежилые помещения всего	1354,6	727,8	626,8				
в т.ч. Лечебно-санитар.	1303,6	676,8	626,8				
Прочие	51,0	51,0					

Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: Пятницкое шоссе, 29, кор.5

стр. 6

Помещение N I Тип: Лечебно-санитар ф.25
Последнее обследование 14.03.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	1	зал спортивный	188,7	188,7		леч.сан			362
	2	лестница	20,8		20,8	леч.сан			362
	3	зал тренажерный	794,3	794,3		леч.сан			353
	4	лестница	22,8		22,8	леч.сан			353
	5	тренерская	8,6	8,6		леч.сан			353
Итого по помещению			1035,2	991,6	43,6				
---Нежилые помещения всего			1035,2	991,6	43,6				
в т.ч. Лечебно-санитар.			1035,2	991,6	43,6				
Итого по этажу 3			1035,2	991,6	43,6				
---Нежилые помещения всего			1035,2	991,6	43,6				
в т.ч. Лечебно-санитар.			1035,2	991,6	43,6				

8 Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: Пятницкое шоссе, 29, кор.5

стр. 7

Помещение N I Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 22.12.2003

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
тх	1	тамбур	7,6		7,6	прочая			197
	2	пом.техническое	191,4		191,4	прочая			197
	3	пом.техническое	387,5		387,5	прочая			185
	4	пом.техническое	550,7		550,7	прочая			202
	5	пом.техническое	345,5		345,5	прочая			197
	6	пом.техническое	423,2		423,2	прочая			197
	7	пом.техническое	455,1		455,1	прочая			197
Итого по помещению			2361,0		2361,0				
---Нежилые помещения всего			2361,0		2361,0				
в т.ч. Прочие			2361,0		2361,0				

Помещение N III Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 22.12.2003

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
тх	1	пом.техническое	16,6		16,6	прочая			197
Итого по помещению			16,6		16,6				
---Нежилые помещения всего			16,6		16,6				
в т.ч. Прочие			16,6		16,6				
Итого по этажу тх			2377,6		2377,6				
---Нежилые помещения всего			2377,6		2377,6				
в т.ч. Прочие			2377,6		2377,6				
Итого по зданию			7123,3	3295,7	3827,6				
---Нежилые помещения всего			7123,3	3295,7	3827,6				
в т.ч. Лечебно-санитар.			4523,5	3073,5	1450,0				
Прочие			2599,8	222,2	2377,6				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 13.03.2002г. N 8002190.

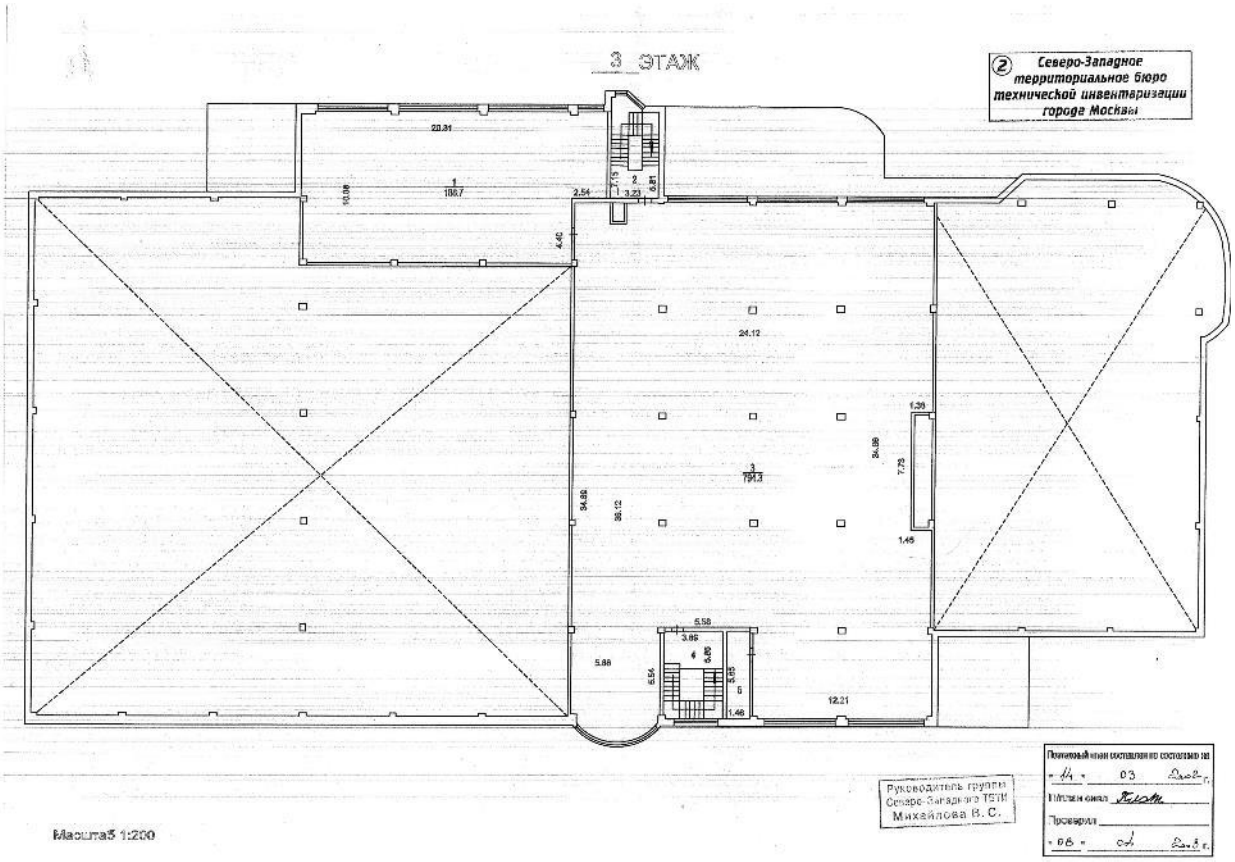
Экспликация на 7 страницах 20.02.2007 г.

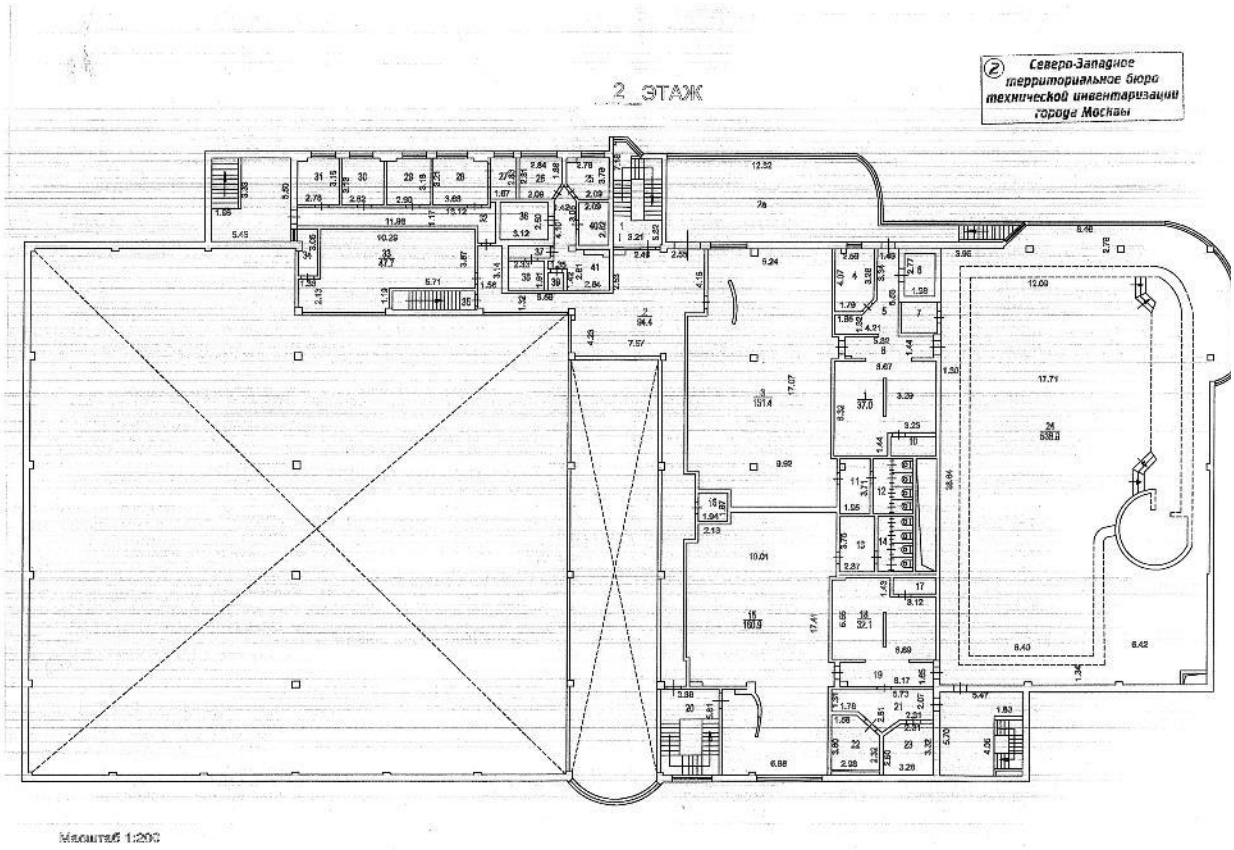
Исполнитель Шмыкова М.Ю.

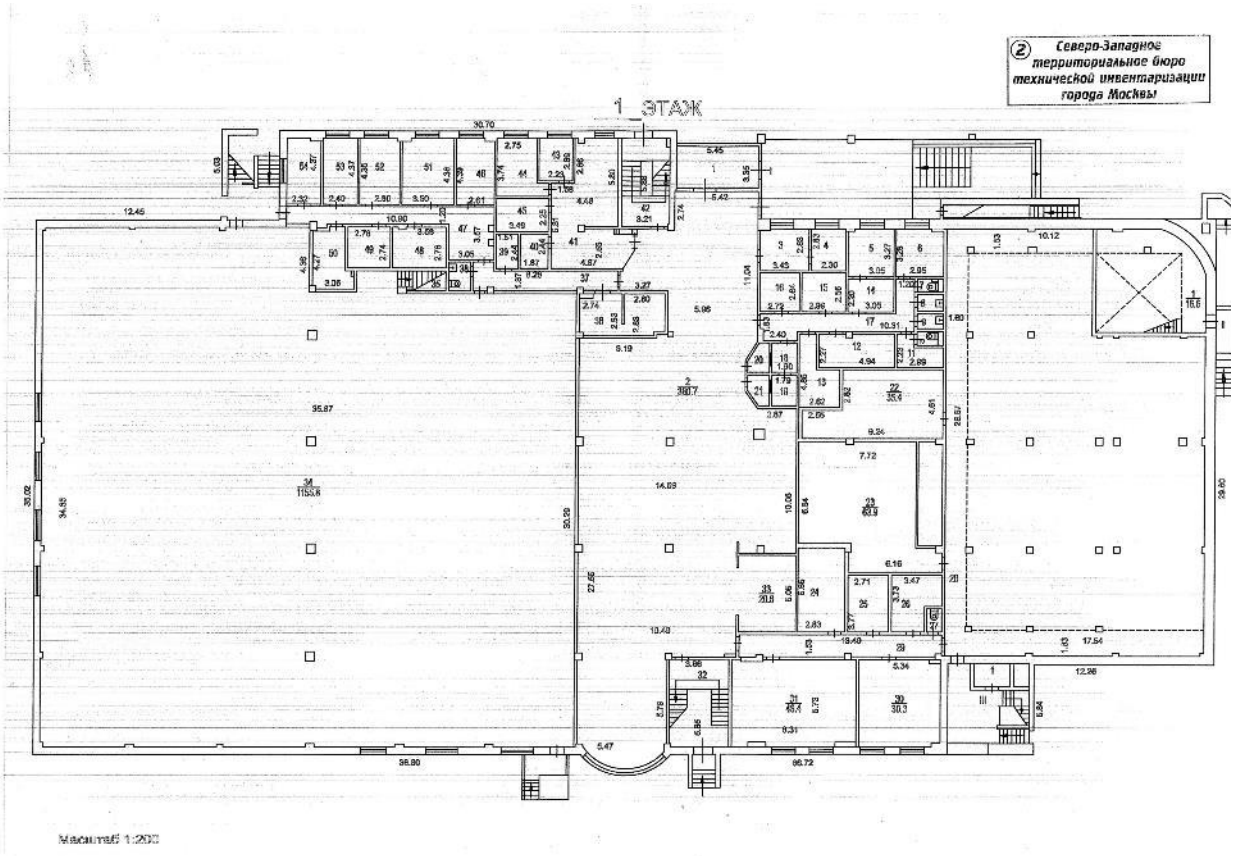
2007.3.000211

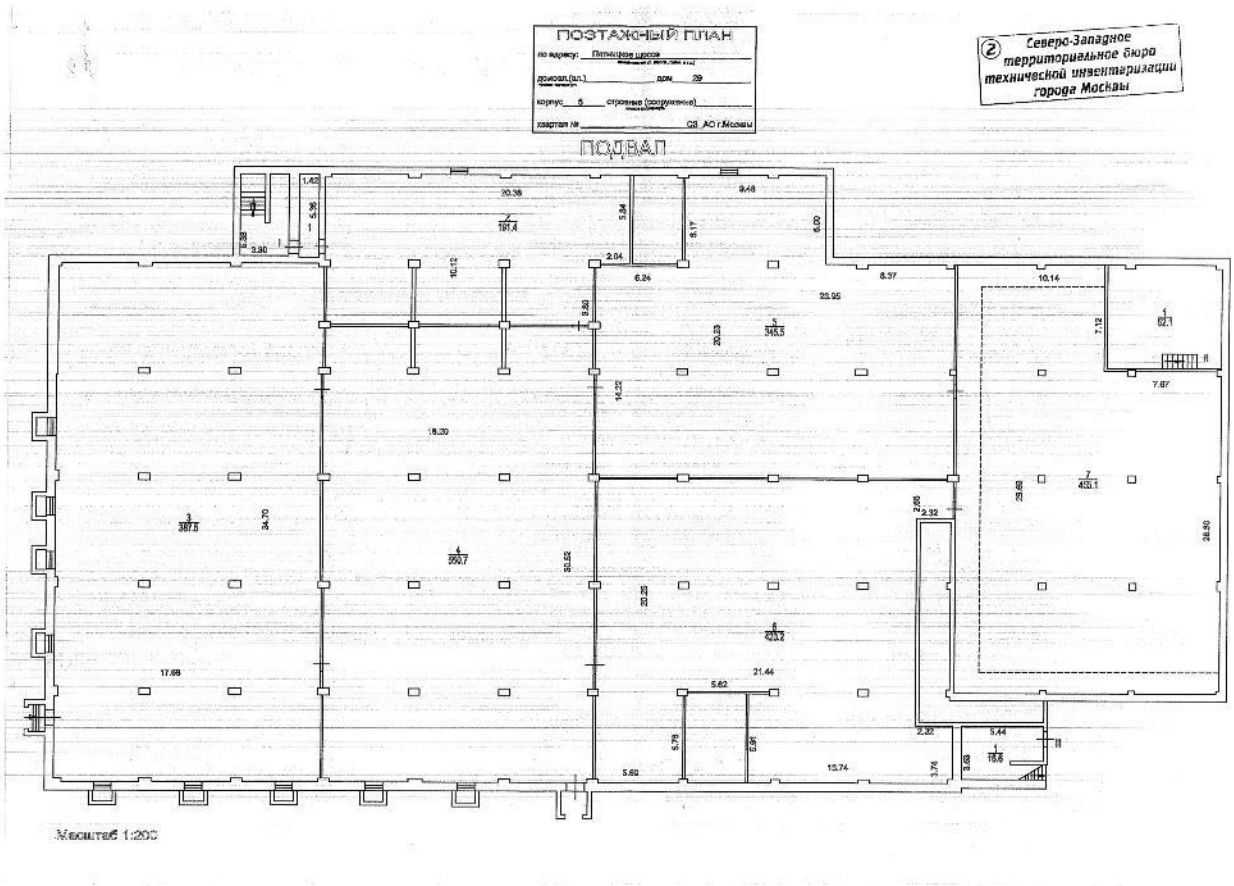
Руководитель группы Северо-Западного ТБТИ Михайлова В.С.

Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы


3 ЭТАЖ
Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы
Масштаб 1:200
Руководитель группы Северо-Западного ТБТИ Михайлова В.С.


2 ЭТАЖ
Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы
Масштаб 1:200


2 Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы
1 ЭТАЖ


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы
ПОДВАЛ
Масштаб 1:200

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	20.02.07	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №		4165/13			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северо-западный	Квартал № 4165		
Наименование (ул.,пл.,пер, просп.,туп.,бульв. и т.п.)		Пятницкое шоссе			
Дом	29	Корпус	5	Строение	-
Помещ.№	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	0	на	2001	Год постройки	2001
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное				
Высота потолков	hп=2,25 hтх=1,97 h1эт=2,25 h1эт=3,00 h1эт=3,28 h2эт=2,73 h3эт=3,62				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 13.03.2002г. N 8002190.

Бюро технической инвентаризации Северо-Западное ТБТИ — Зам. начальника СЗ ТБТИ Гусева Т.В.

Начальник ТБТИ Литвинова С.Н.

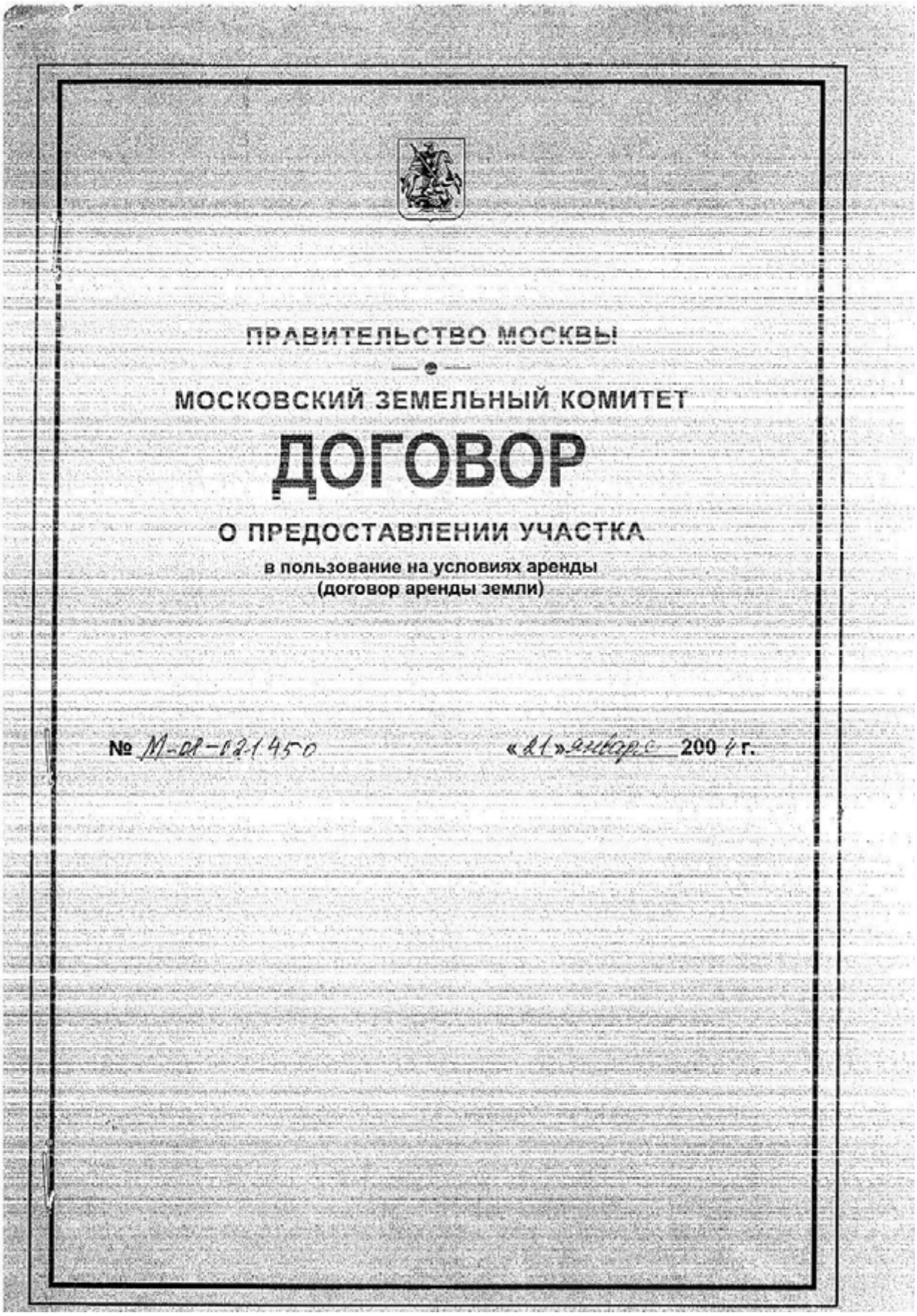
"20" февраля 2007 г.

Северо-Западное ТБТИ №2

Исполнитель Шмыкова М.Ю. 2007.3.000211

Примечание. При заполнении документа исправлений и подчисток не допускается

Руководитель группы Северо-Западного ТБТИ Михайлова В.С.



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

ДОГОВОР

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА

в пользование на условиях аренды
(договор аренды земли)

№ М-01-121450 «21» января 200 4 г.

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы
Регистрационный округ № 01/05
Произведена государственная регистрация сделки
«30» МАР 2004 года
№ регистрации 77-01/05-571/2004-039
Регистратор ВЕЛИЧКИНА Т. А.
№ 121

№ М-08-021450
(Номер договора)

21 (Число) 01 (Месяц) 2004 (Год)

77080200605 1
(Кадастровый №)

0803510751
(Условный №)

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "**Арендодатель**", в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования Московского земельного комитета в Северо-Западном административном округе г. Москвы Гаврилина Сергея Валерьевича, действующего на основании Положения и Доверенности от 29.12.2003 г. № 33-И-1/3-(188), от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной Стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «НОУ-ХАУ»**, в лице генерального директора Швеца Бориса Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой Стороны, в соответствии с распоряжением префекта Северо-Западного административного округа г. Москвы от 20.08.2003 г. № 2768-рп, зарегистрированным в Москомземе 26.08.2003 г. № РД4-5332/3, решением имущественно-земельной комиссии префектуры Северо-Западного административного округа г. Москвы (протокол № 20, п. 63 от 06.08.03 г., зарегистрированный в Москомземе 26.08.2003 г. № РД4-5332/3-58), распоряжением префекта Северо-Западного административного округа г. Москвы от 10.11.2003 г. № 3970-рп, зарегистрированным в Москомземе 18.11.2003 г. № РД4-7291/3 и решением имущественно-земельной комиссии префектуры Северо-Западного административного округа г. Москвы (протокол № 28, п. 23 от 01.10.03 г., зарегистрированный в Москомземе 18.11.2003 г. № РД4-7291/3-18), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

1.1. Предметом Договора является земельный участок общей площадью **9023** (девять тысяч двадцать три) кв.м, именуемый в дальнейшем «Участок», имеющий адресные ориентиры: г. Москва, **Пятницкое шоссе, вл. 29, корп. 5** предоставляемый в аренду для эксплуатации многофункционального спортивно-оздоровительного комплекса-надстройки объекта ГО.

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

1.3. Границы Участка установлены в натуре (на местности) и закреплены межевыми знаками. План земельного участка (Приложения № 2, 2-а) является составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На Участке расположены:

- трехэтажное капитальное здание многофункционального спортивно-оздоровительного комплекса;
- вентиляционные шахты ГО;
- зеленые насаждения отсутствуют.

Рельеф Участка спокойный. Покрытие асфальтовое. Участок огорожен забором. Участок расположен в жилом МКР-3 Митино.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

2.1. Договор заключен сроком **до 28.03.2028 года.**

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации. Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

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

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

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА.

3.1 Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее **05** числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

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

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

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

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

Арендатор обязуется:

4.1. Обеспечить свободный доступ к объектам ГО.

4.2. Установку и замену ограждений по границе участка производить при получении разрешения в установленном порядке.

4.3. В течении года представить оформленные в установленном порядке документы по регистрации общедолевой собственности площадей инженерного назначения.

4.4. **Арендатору запрещается** передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке.

В случае выявления нарушения данного условия, Договор расторгается.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

Арендатор имеет право:

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

Арендодатель дает согласие на сделку Арендатору в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли в следующем порядке:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, сторон и условий сделки с правом аренды земли, земельным Участком;

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки. Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, проставленным до государственной регистрации, на право устанавливающем документе по сделке.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный Участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и/или г. Москвы.

5.6. В целях обеспечения дополнительных гарантий по возмещению своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

Арендатор обязан:

5.7. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Москомзема представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно-ремонтных, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.10. Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.11. После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы в течение 3-х дней.

5.12. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

5.13. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающей к нему территории.

5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и городскими нормативными актами.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- не внесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;

- не освоения и не использования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;

- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;

- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и (или) г. Москвы;

- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке.

- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2. В судебном порядке обратить взыскание на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ.

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере **0,2** процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с **06 числа первого** месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в четвертом разделе «особые условия договора» и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА.

8.1. Изменение и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено законодательством либо Договором.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка производится по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ.

Все споры между Сторонами, возникающие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

Приложения к договору:

1) Приложение N 1 - Расчет арендных платежей.
2) Приложение N 2, 2-а - Планы границ земельного участка.

7

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН.

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	**Общество с ограниченной ответственностью «НОУ-ХАУ»**
Юридический адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20	Юридический адрес: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27
Почтовый адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20	Почтовый адрес: 125430, г. Москва, Пятницкое шоссе, д. 29, корп. 5
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7708054743, ОКПО 41977250, ОКОНХ 61110, 71500, 81200, 80400, 84100, 72200
Расчетный счет № 40603810900001300001	Расчетный счет № 40702810000000001280
в АКБ "Русский земельный банк", г. Москва	в ОАО «СДМ-Банк»
Корреспондентский счет № 30101810700000000730	Корреспондентский счет № 30101810600000000685
БИК 044552730	БИК 044583685
Телефон 192-52-10	Телефон 759-50-00, 759-19-19
Телефакс 192-65-51	Телефакс

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четырех) экземплярах, включая приложения к Договору, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:
Начальник Территориального Объединения регулирования землепользования Московского земельного комитета в Северо-Западном административном округе г. Москвы

_____ Г. Гаврилин

м.п.

"___" _____ 200_ г.

От Арендатора:
Генеральный директор
ООО «НОУ-ХАУ»

_____ Б.А. Швец

"___" _____ 200_ г.

Договор прошнурован и учтен в реестре Московского земельного комитета

Под № М-08-021450

«21» января 2004 г.

8

Приложение № 1 к Договору
N М-08-021450
от "21" января 2004 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Общество с ограниченной ответственностью «НОУ-ХАУ»

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

1.1. Площадь участка всего	кв. м	**9023**
1.2. Территориально-экономическая оценочная зона Москвы	36	
1.3. Коэффициент дифференциации		0.39
1.4. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га по категориям арендатора и виду целевого использования земли	руб.	54000
1.5. Коэффициент индексации арендной платы. Введен в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую налогового кодекса РФ и некоторые другие акты законодательства РФ».		4.32
2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК		
2.1.Ежегодная арендная плата ***без учета коэффициента индексации***	руб.	19002.44
2.2. Ежегодная арендная плата ***с учетом коэффициента индексации***	руб.	82090.53

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа: ИНН 7705031674, УФК МФ РФ по г. Москве
(для Московского земельного комитета)
Расчетный счет № 40101810800000010041
в Отделении № 1 Московского ГТУ Банка России
БИК 044583001 ОКАТО 45 283 559 000

Назначение платежа: (код бюджетной классификации **2010202**) Арендная плата за землю по договору аренды № М-08 - _____ от "___" _____ 200_ г. за _ квартал 200_ года. Без НДС.

ПРИМЕЧАНИЯ:

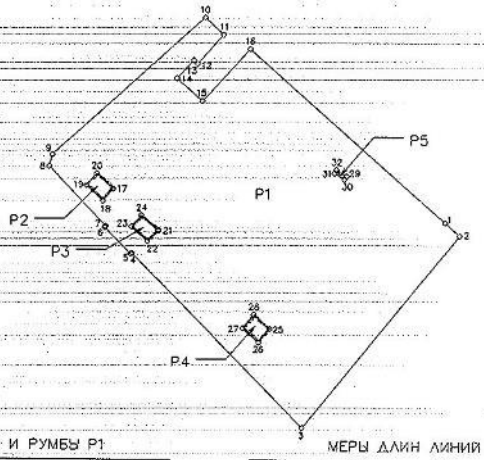
1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжений Мэра Москвы от 25.09.98г № 980-РМ и № 285-РМ от 02.04.99г. приложение 1, п. 16 (617), Федеральных законов от 14.12.2001 г. № 163-ФЗ, от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ.
2. Последним днем оплаты является 05 число первого месяца квартала.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:	От Арендатора:
Начальник Территориального Объединения регулирования землепользования Московского земельного комитета в Северо-Западном административном округе г. Москвы	Генеральный директор ООО «НОУ-ХАУ»
_____ С.В. Гаврилин	_____ Б.А. Швец
м.п.	м.п.
"___" _____ 200_ г.	_____ 200_ г.

Приложение № 2 к договору
№ М-08-021450
Кадастровый № 77-08-02006-051

ПЛАН
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Масштаб 1:2000
Общество с ограниченной ответственностью "НОУ-ХАУ"
Пятницкое шоссе, вл.29, корп.5



МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ P1

N ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬНОЕ ПРОЛОЖЕНИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
1–2	ЮВ 48 39.2	6.735	
2–3	ЮЗ 38 52.6	83.227	
3–4	СЗ 44 56.5	82.625	
4–5	ЮЗ 66 9.8	0.648	
5–6	СЗ 44 57.3	12.503	
6–7	СВ 29 3.9	0.523	
7–8	СЗ 44 10.3	27.862	
8–9	СВ 15 36.1	3.967	
9–10	СВ 47 47.4	69.107	
10–11	ЮВ 48 4.8	8.578	
11–12	ЮЗ 41 27.5	13.267	
12–13	СЗ 46 22.3	1.831	
13–14	ЮЗ 42 21.4	8.327	
14–15	ЮВ 49 2.8	11.623	
15–16	СВ 42 4.1	23.886	
16–1	ЮВ 48 50.6	88.237	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 9150.1 КВ.М.

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ P2

N ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬНОЕ ПРОЛОЖЕНИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
17–18	ЮЗ 39 54.0	5.226	
18–19	СЗ 47 27.2	7.601	
19–20	СВ 39 54.0	5.226	
20–17	ЮВ 47 27.2	7.601	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 39.7 КВ.М.

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ P3

N ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬНОЕ ПРОЛОЖЕНИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
21–22	ЮЗ 42 50.1	5.183	
22–23	СЗ 48 19.2	7.608	
23–24	СВ 42 50.1	5.183	
24–21	ЮВ 48 19.2	7.608	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 39.4 КВ.М.

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ P4

N ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬНОЕ ПРОЛОЖЕНИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
25–26	ЮЗ 39 17.4	5.949	
26–27	СЗ 49 11.3	7.203	
27–28	СВ 39 17.4	5.949	
28–25	ЮВ 49 11.3	7.203	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 42.8 КВ.М.

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ P5

N ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬНОЕ ПРОЛОЖЕНИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
29–30	ЮЗ 33 42.1	1.303	
30–31	СЗ 57 50.1	4.024	
31–32	СВ 33 22.7	1.023	
32–29	ЮВ 57 32.6	4.031	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 5.3[illegible] КВ.М.

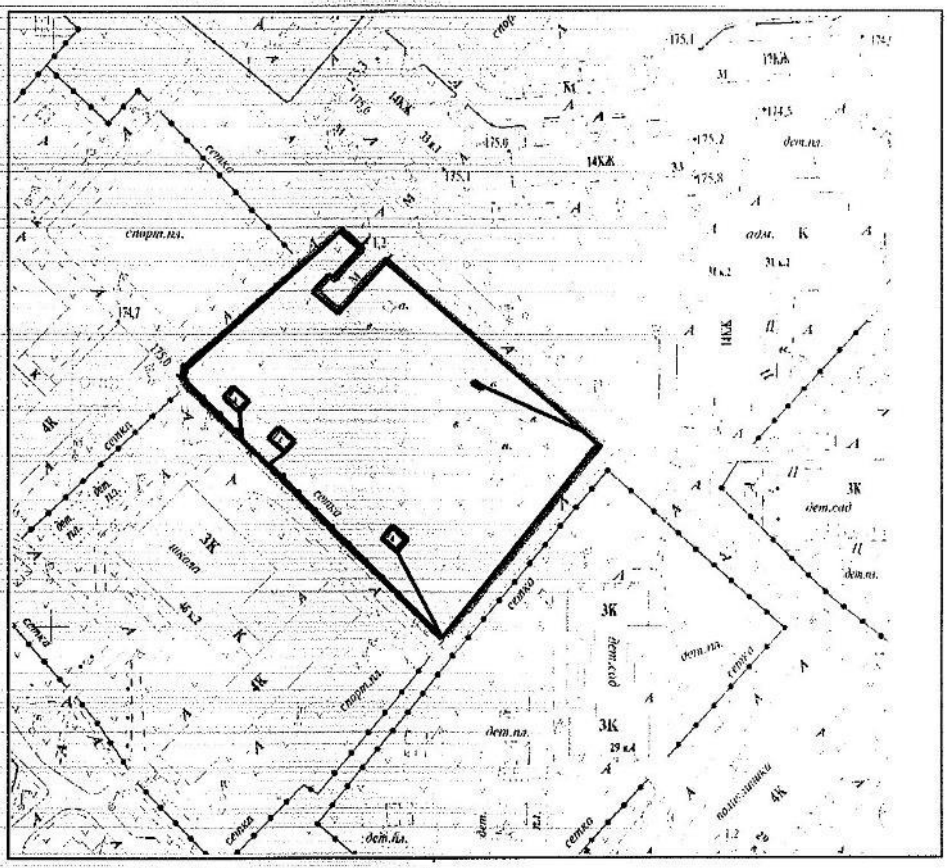
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : P1–P2–P3–P4–P5 : 9022.9 КВ. М.

Начальник ТОРЗ М.П. /Гаврилин С. В./

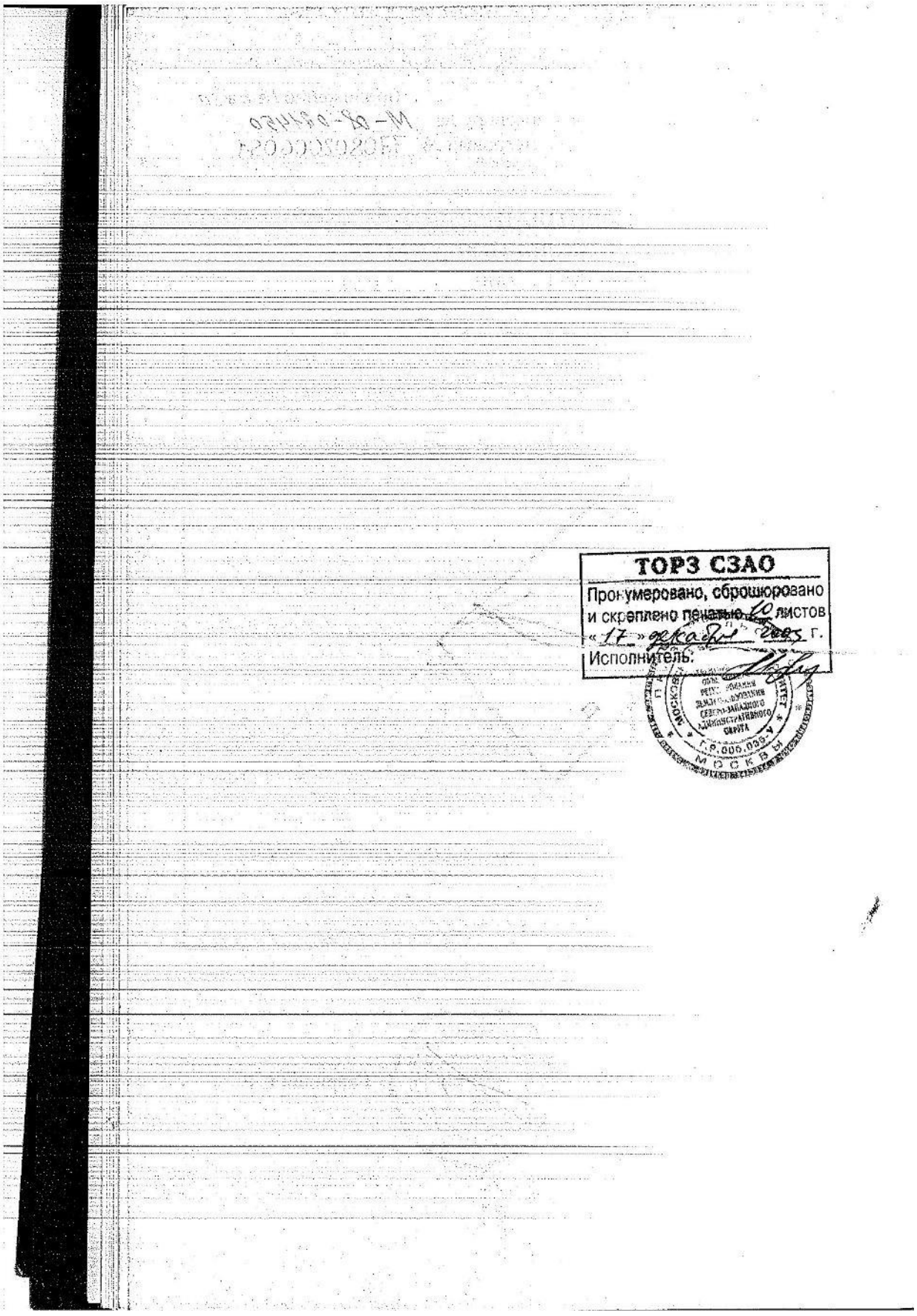
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
ГЕОРИТОРИАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА
Г.Р. 000-035-У
МОСКВЫ

Приложение № 2 а
К договору № М-08-021450
Кадастровый № 77:08:0200605:1

ПЛАН
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
М 1 : 2000



Начальник ТОРЗ СЗАО Гаврилин С.В.


ТОРЗ СЗАО
Пронумеровано, сброшюровано
и скреплено печатью 10 листов
«17» октября 2005 г.
Исполнитель:

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: ___
08.11.2017 № 77/100/500/2017-2623			
Кадастровый номер:		**77:08:0002014:2012**	

Номер кадастрового квартала:	77:08:0002006
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 190772, Инвентарный номер: 4165/13
Адрес:	г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5
Площадь, м²:	4074.2
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	133126929.52
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:08:0002006:1032
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 21, с 25 по 37, 41, 42; помещение II - комната 1; этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 24; этаж 3, помещение I - комнаты с 2 по 5
Получатель выписки:	Егорова Ольга Викторовна

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ ОПС № 1		Сангаджиев Л. Б.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.11.2017 № 77/100/500/2017-2623			
Кадастровый номер:		**77:08:0002014:2012**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Общая долевая собственность, № 77-77-08/034/2014-373 от 11.08.2014
3.	Документы-основания:		3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1.1.	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		11.08.2014
		номер государственной регистрации:		77-77-08/034/2014-373
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 05.04.2012 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 от 02.02.2012, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 05.04.2012, реестровый №2334
	4.1.2.	вид:		Аренда, этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 21, с 25 по 37, 41, 42; помещение II - комната 1; этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 24; этаж 3, помещение I - комнаты с 2 по 5
		дата государственной регистрации:		02.10.2014
		номер государственной регистрации:		77-77-02/059/2014-407
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 12.08.2014 по 31.12.2023
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Спорт Форум", ИНН: 7728571563
		основание государственной регистрации:		Договор аренды от 12.08.2014, дата регистрации 02.10.2014, №77-77-02/059/2014-407
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ ОПС № 1		Сангаджиев Л. Б.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.11.2017 № 77/100/500/2017-2536			
Кадастровый номер:		**77:08:0001009:6826**	

Номер кадастрового квартала:	77:08:0001009
Дата присвоения кадастрового номера:	21.12.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 267865, Инвентарный номер: 4165/13
Адрес:	г.Москва, ш.Пятницкое, д.29, корп.5
Площадь, м²:	2599.8
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	данные отсутствуют
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	данные отсутствуют
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Егорова Ольга Викторовна

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

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.11.2017 № 77/100/500/2017-2536			
Кадастровый номер:		**77:08:0001009:6826**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	город Москва
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 77-01/08-611/2004-699 от 29.07.2004, доля в праве 1/10
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано

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

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.11.2017 № 77/100/500/2017-2536			
Кадастровый номер:		**77:08:0001009:6826**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.2.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Столичная недвижимость № 1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ "Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.2.	Общая долевая собственность, № 77-77/008-77/008/025/2016-2211/2 от 23.05.2016, доля в праве 9/10
3.	Документы-основания:		3.2.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.2.1.	вид:		Доверительное управление, г.Москва, ш.Пятницкое, д.29, корп.5, усл.№ 267865, помещение, назначение: Нежилое, общая площадь 2 599, 8 кв.м
		дата государственной регистрации:		23.05.2016
		номер государственной регистрации:		77-77/008-77/008/025/2016-2211/3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 05.04.2012 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 от 02.02.2012, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 05.04.2012, реестровый №2334; Изменения и дополнения в Правила доверительного кправления от 05.06.2012; Изменения и дополнения к Правилам доверительного управления от 20.09.2012; Изменения и дополнения к Правилам доверительного управления от 21.02.2013; Изменения и дополнения к Правилам доверительного управления от 04.07.2013 №4; Изменения и дополнения к правилам доверительного управления от 18.12.2013; Изменения и дополнения к Правилам доверительного управления от 18.02.2014 №6; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" от 31.07.2014 №7; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" от 11.11.2014 №8; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" от 03.09.2015 №9; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" от 29.09.2015 №10; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" от 27.10.2015 №11; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" от 09.02.2016 №12
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

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

М.П.

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(Управление Росреестра по Москве)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191
тел. (495) 957-68-16, 957-69-57 факс: (495) 954-28-65
E-mail: 77_upr@rosreestr.ru
http://www.to77.rosreestr.ru

_____ № _____

на № _____ от _____

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 02.10.2013 № 06/007/2013-1073

На основании запроса от 02.10.2013 г., поступившего на рассмотрение 02.10.2013 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		77:08:0002006:51	
	наименование объекта:		Земли поселений	
	назначение объекта:		Земли населенных пунктов, Земельные участки комплексов массовой физкультуры и спорта. Код классификатора земель города Москвы - 2010701	
	площадь объекта:		9023 кв.м	
	инвентарный номер, литер:			
	этажность (этаж):			
	номера на поэтажном плане:			
	адрес (местоположение) объекта:		г.МОСКВА, ПЯТНИЦКОЕ Ш. влад.29 корп.5	
	состав:			
2.	Правообладатель (правообладатели):		2.1.	данные о правообладателе отсутствуют
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		3.1.	не зарегистрировано
4.	Ограничение (обременение) права:			
	4.1.1.	вид:	Аренда, ВЕСЬ ОБЪЕКТдля эксплуатации многофункционального спортивно-оздоровительного комплекса-надстройки объекта гражданской обороны	
		дата государственной регистрации:	30.03.2004	
		номер государственной	77-01/05-5/2004-939	

		регистрации:	
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	24 года 2 месяца 7 дней с 21.01.2004 по 28.03.2028
		лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "НОУ-ХАУ", ИНН: 7708054743
		основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 21.01.2004 №М-08-021450; Распоряжение префекта СЗАО г. Москвы от 20.08.2003 №2768-рп; Решение имущественно-земельной комиссии СЗАО г.Москвы от 06.08.2003 №20; Решение имущественно-земельной комиссии СЗАО г.Москвы от 01.10.2003 №28; Распоряжение префекта СЗАО г. Москвы от 10.11.2003 №3970-рп
5.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6.	Правопритязания:		отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют

Выписка выдана: Глазнева Елена Валентиновна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ _____ Большаков А. Н.
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав) (подпись, М.П.) (фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**.
Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**.
(Федеральный закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», ч. 1, ст. 7)

А838381

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ОТ 12 августа 2014 ГОДА

г. Москва «14» декабря 2018 г.

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1», зарегистрированное по законодательству Российской Федерации, ОГРН 1057749282810, ИНН 7722563196, КПП 770901001, имеющим место нахождения по адресу: Российская Федерация, 105062, г. Москва, улица Земляной Вал, дом 9, в лице Генерального директора Орлова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава ЗАО УК «РВМ Капитал» и Правил доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Столичная недвижимость №1», зарегистрированных ФСФР России 5 апреля 2012 года за №2334, с учетом изменений и дополнений зарегистрированных Банком России в установленном законом порядке, именуемом в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и

Обществом с ограниченной ответственностью «Спорт Форум», зарегистрированным по законодательству Российской Федерации, имеющим место нахождения по адресу: Российская Федерация, 117420, г. Москва, ул. Наметкина, д.6, корп.1, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве 02 февраля 2006 года за Основным Государственным Регистрационным Номером ОГРН 1067746218176, ИНН 7728571563, КПП 772801001, именуемым в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Прянишникова Николая Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, а в отдельности - **«Сторона»** заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – **«Дополнительное соглашение»**) к договору аренды от 12 августа 2014 года (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. Пункты 4.2.6 – 4.2.10 Договора изменить и изложить в следующей редакции:

«4.2.6. В период с 01.01.2019 по 31.12.2019 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 1155 (одна тысяча сто пятьдесят пять) российских рублей 89 копеек, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ).

Размер Арендной платы за все Арендуемые помещения в месяц составляет 4 709 327 (четыре миллиона семьсот девять тысяч триста двадцать семь) российских рублей 04 копейки, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ).

4.2.7. В период с 01.01.2020 года по 31.12.2020 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 1197 (одна тысяча сто девяносто семь) российских рублей 03 копейки, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ).

Размер Арендной платы за все Арендуемые помещения в месяц составляет 4 876 939 (четыре миллиона восемьсот семьдесят шесть тысяч девятьсот тридцать девять) российских рублей 63 копейки, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ).

4.2.8. В период с 01.01.2021 года по 31.12.2021 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 1226 (одна тысяча двести двадцать шесть) российских рублей 53 копейки, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ).

Размер Арендной платы за все Арендуемые помещения в месяц составляет 4 997 128 (четыре миллиона девятьсот девяносто семь тысяч сто двадцать восемь) российских

рублей 53 копейки, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ).

4.2.9. В период с 01.01.2022 года по 31.12.2022 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 1 295 (одна тысяча двести девяноста пять) российских рублей 04 копейки, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ).
Размер Арендной платы за все Арендуемые помещения в месяц составляет 5 276 251 (пять миллионов двести семьдесят шесть тысяч двести пятьдесят один) российский рубль 97 копеек, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ).

4.2.10. В период с 01.01.2023 года по 31.12.2023 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 1 298 (одна тысяча двести девяносто восемь) российских рублей 53 копейки, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ).
Размер Арендной платы за все Арендуемые помещения в месяц составляет 5 290 470 (пять миллионов двести девяносто тысяч четыреста семьдесят) российских рублей 93 копейки, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ).

2. Пункт 5.1 Договора изменить и изложить в следующей редакции:
«5.1. В обеспечение исполнения своих обязательств по Договору, Арендатор уплачивает Арендодателю обеспечительный платеж в трехкратном размере Арендной платы, по ставке арендной платы 4 709 327 (четыре миллиона семьсот девять тысяч триста двадцать семь) российских рублей 04 копейки, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ), что составляет 14 127 981 (четырнадцать миллионов сто двадцать семь тысяч девятьсот восемьдесят один) российский рубль 12 копеек, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ (п. 3 ст. 164 НК РФ)».

3. Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

5. Дополнительное соглашение является заключенным с момента его подписания Сторонами, а для третьих лиц – с момента его государственной регистрации. Стороны соглашаются, что после государственной регистрации Дополнительного соглашения, его условия применяются в соответствии со ст. 425 Гражданского Кодекса Российской Федерации к отношениям, существовавшим в течение периода, начинающегося с «01» января 2019 года.

6. Арендатор уполномочивает Арендодателя и назначает его своим представителем для подачи Дополнительного соглашения в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (или иной уполномоченный надлежащим образом орган, заменяющий это учреждение) (далее – «регистрационный орган»), для его государственной регистрации в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации и получения зарегистрированного Соглашения от регистрационного органа.

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

7.1. Если в процессе государственной регистрации Дополнительного соглашения потребуется внесение изменений в Дополнительное соглашение для осуществления государственной регистрации, Стороны оперативно вносят соответствующие необходимые разумные изменения в Дополнительное соглашение;

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

8. Арендатор в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения требования и счета от Арендодателя оплачивает Арендодателю 50% (Пятьдесят процентов) затрат Арендодателя в связи с регистрацией Дополнительного соглашения.

9.Дополнительное соглашение составлено и подписано в 3 (Трех) подлинных экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу: из которых один экземпляр – Арендатору, второй экземпляр – Арендодателю, третий экземпляр – для регистрационного органа.

ПОДПИСИ СТОРОН

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


Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
лист 2
Генеральный директор
ЗАО УК «РВМ Капитал»
С.В. Орлов
Управляющая компания "РВМ Капитал"

RWM capital

Исх. № 6/11
От "23" сентября 2021
На № _____
От "____" _____2021

АО "НЭО Центр"

СПРАВКА

Настоящим ЗАО УК "РВМ Капитал" сообщает, что по состоянию на 23.09.2021 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,: антресоль 1, пом. I – комнаты с 1 по 9; подвал, пом. I – комнаты с 5 по 10, с 12 по 30, 30а, 31, 32; этаж 1, пом. I – комнаты с 3 по 6, с 8 по 39, 39а, 40, 41; пом. II - комнаты 2, 3; пом. IV – комната 1; этаж 2, пом. I – комнаты 2, 2а, с 3 по 10, 10а, с 11 по 34; пом. II – комнаты 2, 3, 6,; - общ.площадь 301,5 кв. м,: этаж надстройка, пом. I – комнаты с 1 по 3; подвал, пом. I - комната 11; этаж 1, пом. I - комната 7а; пом. V - комната 1; этаж 2, пом. II - комната 5, - доля в праве 60/100; - общ.площадь 367,4 кв. м,: подвал, пом. I - комнаты с 1 по 4, этаж 1, пом. I - комнаты 1, 2; пом. II - комната 1; этаж 2, пом. I - комната 1; пом. II – комнаты 1, 4; этаж 3, пом. I - комната 1, - доля в праве 9053/10000	77:01:0002003:3743; 77:01:0002003:3745; 77:01:0002003:3744	2 554,50
2	г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г	помещения, назначение: нежилое, - общ.площадь 1 096,5 кв. м, этаж ц,: этаж ц, пом. I – комнаты 1, 1а, с 2 по 50; - общ.площадь 1 064,5 кв. м, этаж 1, , пом. II – комнаты с 1 по 53; - общ.площадь 17,1 кв. м, этаж 1, пом. III – комната 1; - общ.площадь 17,1 кв. м, этаж 1, пом. III – комната 1; - общ.площадь 712,1 кв. м, этаж 3, пом. V – комнаты с 1 по 41; - общ.площадь 32,3 кв. м, этаж н, пом. VI – комнаты 1, 2; - общ.площадь 13,7 кв. м, этаж н, пом. VII – комната 1	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	помещения, назначение: нежилое, - общ.площадь 4 074,2 кв. м,: этаж 1, пом. I – комнаты с 1 по 21, с 25 по 37, 41, 42; пом. II – комната 1; этаж 2, пом. I – комнаты с 1 по 24; этаж 3, помещение I – комнаты с 2 по 5; - общ.площадь 2 599,8 кв. м,: подвал, пом. II – комната 1; этаж техн. под., пом. I – комнаты с 1 по 7; пом. III – комната 1; этаж 1, пом. 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

Управляющая компания "РВМ Капитал"

А.В. Володарский

Атаев М.К. +7 495 660 7030 (494)

ЗАО УК "РВМ Капитал"
ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение I, комнаты 1, 3-7, Москва, Россия, 105064
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

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

Исх. № 6/11
От "23" сентября 2021
На №
От "___" _____2021

RWM capital

АО "НЭО Центр"

ЗАО УК "РВМ Капитал" настоящим письмом сообщает, что по состоянию на 23.09.2021 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	01.01.2021-31.12.2021	1 226,53
					01.01.2022-31.12.2022	1 295,04
2	г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2	1 885,60	07.02.2014	31.12.2023	01.01.2021-31.12.2021	1 483,70
					01.01.2022-31.12.2022	1 528,15
3	г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г	4 002,30	30.12.2015	31.01.2028	01.04.2021-31.03.2022	1 081,60
					01.04.2021-31.03.2023	1 135,68

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)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

- 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

Управляющая компания "РВМ Капитал"

ЗАО УК "РВМ Капитал"
ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение I,
комнаты 1, 3-7, Москва, Россия, 105064
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

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

Исх. № б/н
От «23» сентября 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 сентября 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 поэт.плане: эт.3, помещение V - комнаты с 1 по 41, адрес: г.Москва, просп. Севастопольский, 28Г	57 825 000,00	34 765 950,78	23 059 049,22
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	51 970 662,48	34 470 337,52
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	52 048 822,14	34 522 177,86
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	668 564,48	443 435,52
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	835 104,13	553 895,87
Нежилые помещения, общ. площадь 1885,6 кв.м., г.Москва, ул.Житная, д.14, стр.2	178 123 491,64	102 941 498,45	75 181 993,19
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	71 843 089,20	74 123 822,17
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	9 627 705,68	7 450 010,50
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	17 701 738,32	13 697 773,54

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

Нежилые помещения, общ. площадь 4 074,2 кв.м., г.Москва, ш. Пятницкое, д.29, корп.5	258 135 787,66	145 526 215,80	112 609 571,86
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	53 532 650,23	35 506 349,77
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	1 577 018,38	1 045 981,62

Заместитель Генерального Директора –
Финансовый директор

Управляющая компания "РВМ Капитал"

А.В. Володарский

ЗАО УК «РВМ Капитал»
ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение I,
комнаты 1, 3-7, Москва, Россия, 105064
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Виды стоимости — (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете[91].

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.

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 принуждения[92].

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей[93].

Инвестиционная стоимость — это субъектно-специфический вид стоимости. Несмотря на то что стоимость актива для владельца может быть равна той сумме, которую можно выручить от его продажи другой стороне, в этом виде стоимости отражаются выгоды, получаемые экономическим субъектом от владения активом и, соответственно, не предполагается какого-либо обмена активом. В инвестиционной стоимости отражаются финансовое положение и финансовые цели экономического субъекта, для которого выполняется оценка. Она часто используется для определения эффективности инвестиций[94].

[91] П. 10.1 МСО 2020

[92] П. 30.1 МСО 2020

[93] П. 60.1, 60.1 МСО 2020

[94] П. 60.1, 60.2 МСО 2020

Ликвидационная стоимость — это денежная сумма, которая могла бы быть выручена, когда актив или группа активов распродается по частям. В ликвидационной стоимости следует учитывать затраты на проведение предпродажной подготовки активов, а также затраты на деятельность по их реализации. Ликвидационную стоимость можно определять на основании двух различных предпосылок при определении стоимости:

- упорядоченная сделка с обычным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным периодом маркетинга[95].

Инспекция оцениваемого имущества — посещение или осмотр оцениваемого имущества с целью его изучения и получения информации, необходимой для подготовки профессионального мнения о его стоимости.

Допущение — принятые факты, которые не расходятся с теми или могут соответствовать тем, которые существуют на дату оценки[96], могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком[97]

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих[98].

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна[99].

Доходный подход — обеспечивает показатель стоимости путем преобразования будущего денежного потока в общую текущую стоимость. При применении доходного подхода стоимость актива определяется на основе стоимости дохода, денежного[100].

Затратный подход — дает возможность получить показатель стоимости, используя экономический принцип, согласно которому покупатель не заплатит за актив больше той суммы, в которую обойдется получение актива с равной полезностью, будь то посредством его приобретения или постройки — в отсутствие учета усложняющего фактора времени, неудобств, риска или других факторов. Этот подход дает возможность получить показатель стоимости путем расчета текущих затрат замещения или воспроизводства актива и внесения скидки на физический износ и все прочие уместные виды устаревания[101].

Рыночная арендная плата — это расчетная денежная сумма, за которую состоялась бы сдача в аренду прав на недвижимое имущество на дату оценки между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором в коммерческой сделке, заключенной на соответствующих условиях аренды, после проведения надлежащего маркетинга, при совершении которой стороны действовали бы осведомленно, расчетливо и без принуждения[102].

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.

[95] П. 80.1 МСО 2020

[96] П. 200.2 (а) МСО 2020

[97] П. 200.3 МСО 2020

[98] П. 200.4 МСО 2020

[99] П. 20.1 МСО 2020

[100] П. 40.1 МСО 2020

[101] П. 60.1 МСО 2020

[102] П. 40.1 МСО 2020

Общая площадь — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.

Площадь общего пользования — площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

Полезная (арендопригодная) площадь — площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[103].

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[104].

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за вычетом операционных расходов (ОР).

Операционные расходы (ОР) — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[105].

Коэффициент (ставка) капитализации (К) — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость. Процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату[106].

Терминальная ставка капитализации (для остаточной стоимости (доходность при реверсии)) — ставка капитализации, используемая для преобразования дохода в показатель предполагаемой стоимости имущества к концу периода владения или в стоимость имущества при перепродаже[107].

Ставка дисконтирования — ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т. е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска[108].

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов[109].

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки[110]

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

[103] Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

[104] Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

[105] Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

[106] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[107] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html

[108] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[109] http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321

[110] Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), раздел VI п. 12-21.

и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям:

1. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.
2. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.
3. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
4. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.
5. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта недвижимости выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (осуществимость) — возможность возведения зданий с целью их наиболее эффективного использования на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая целесообразность (выгодность) — рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) — кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап — анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап — анализ наиболее эффективного использования этого же участка, но с существующими улучшениями.

Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности

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

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

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

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- МСО 101 "Составление задания на оценку";
- МСО 102 "Проведение оценочных исследований и соблюдение требований";
- МСО 103 "Составление отчетов";
- МСО 104 "База оценки";
- МСО 105 "Подходы и методы к оценке";
- МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)[111].

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

Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:

- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен[112].

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

[111] IFRS 1, п. 3.

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

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды[113].

Основные средства[114] представляют собой материальные активы, которые:

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

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

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

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги[115].

Балансовая стоимость[116] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость[117] — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[118].

Инвестиционное имущество[119] – 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

[113] IAS 38, п. 8.

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

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

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

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

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

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

использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[120].

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами[121].

Виды стоимости — (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете[122].

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 принуждения[123].

Справедливая стоимость — это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон[124].

Определение 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[125].

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[126].

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.

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

[121] IAS 1, п. 7.

[122] П. 10.1 МСО 2020

[123] П. 30.1 МСО 2020

[124] П. 50.1 МСО 2020

[125] П. 50.2 МСО 2020

[126] П. 50.3 МСО 2020

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование[127].

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 актив128.

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

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

Аренда

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

Классификация аренды, принятая в стандарте IAS 17, основывается на распределении рисков и выгод, связанных с владением активом, являющимся предметом аренды, между арендодателем и арендатором. Риски включают возможность возникновения убытков в связи с простоями или технологическим устареванием или колебания доходности в связи с изменением экономических условий. Выгоды связаны с ожиданием прибыли от операций на протяжении срока экономической службы актива и доходов от повышения стоимости или реализации остаточной стоимости.

Финансовая аренда – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться[129].

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

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

[129] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды[130].

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой[131]:

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет право на покупку актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату реализации этого права, что на дату начала арендных отношений можно обоснованно ожидать реализации этого права;
- срок аренды распространяется на значительную часть срока экономической службы актива даже при отсутствии передачи права собственности;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости актива, являющегося предметом аренды;
- сданные в аренду активы имеют такой специализированный характер, что только арендатор может использовать их без значительной модификации.

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой[132]:

- если у арендатора есть право на досрочное расторжение договора аренды, убытки арендодателя, связанные с расторжением договора, относятся на арендатора;
- прочие доходы или убытки от колебаний справедливой оценки остаточной стоимости начисляются арендатору (например, в форме скидки с арендной платы, равной большей части выручки 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 носят неоспоримый характер. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением 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 предусмотрена условная арендная плата, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений. Если в любой момент времени арендатор и арендодатель договариваются об изменениях в условиях договора аренды иначе, нежели путем заключения нового договора аренды, таким образом, что новые условия привели бы к иной классификации аренды в соответствии с критериями, изложенными в пунктах 7–12 IAS 17 "Аренда", если бы измененные условия действовали на дату начала арендных отношений, то пересмотренный договор рассматривается как новый договор на протяжении всего срока его действия. Тем не менее, изменения в расчетных оценках (например, изменения в расчетной оценке срока экономической службы или остаточной стоимости имущества, являющегося предметом аренды) 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, предприятие оценивает классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды отдельно в соответствии с пунктами 7-13 стандарта IAS 17 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земля" элементом финансовой или операционной аренды важно учитывать то, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономической службы.

[130] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

[131] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

[132] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

Инвестиционное имущество

Инвестиционное имущество предназначено для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, или того и другого. Следовательно, инвестиционное имущество генерирует потоки денежных средств в значительной степени независимо от других активов, которыми владеет предприятие. Это отличает инвестиционное имущество от недвижимости, занимаемой владельцем. Производство или поставка товаров или услуг (или использование имущества в административных целях) генерируют денежные потоки, которые относятся не только к недвижимости, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки. МСФО (IAS) 16 "Основные средства" применяется для отражения недвижимости, занимаемой владельцем.

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества[133]:

- земля, предназначенная для получения прироста стоимости капитала в долгосрочной перспективе, а не для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности;
- земля, дальнейшее предназначение которой в настоящее время пока не определено. (В случае, если предприятие не определило, будет ли оно использовать землю в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, или для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности, то считается, что земля предназначена для получения прироста стоимости капитала);
- здание, принадлежащее предприятию (или находящееся во владении предприятия по договору финансовой аренды) и предоставленное в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- здание, не занятое в настоящее время, но предназначенное для сдачи в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая для будущего использования в качестве инвестиционного имущества.

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта[134]:

- недвижимость, предназначенная для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности или находящаяся в процессе строительства или реконструкции с целью такой продажи (см. МСФО (IAS) 2 "Запасы"); например, недвижимость, приобретенная исключительно для последующей продажи в краткосрочной перспективе или для реконструкции и перепродажи;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая по поручению третьих лиц (см. МСФО (IAS) 11 "Договоры на строительство");
- недвижимость, занимаемая владельцем (см. МСФО (IAS) 16), в том числе (помимо прочего) недвижимость, предназначенная для дальнейшего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем; недвижимость, предназначенная для будущей реконструкции и последующего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем;
- недвижимость, занимаемая сотрудниками предприятия (независимо от того, платят ли сотрудники арендную плату по рыночным ставкам или нет), а также недвижимость, занимаемая владельцем и предназначенная для выбытия;
- 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,

[133] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

[134] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[135].

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

- когда существует вероятность поступления в предприятие будущих экономических выгод, связанных с инвестиционным имуществом;
- можно надежно оценить стоимость инвестиционного имущества.

Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами[136].

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[137].

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

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

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы анализируемых основных средств представлены в разделе 3.6 настоящего Отчета.

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости[138] объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке

[135] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

[136] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

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

[138] Фонд МСФО.

в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т. е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

"**Справедливая стоимость** — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"[139].

Справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)[140].

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости[141].

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

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых[142].

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях[143].

[139] Фонд МСФО.

[140] IFRS 13, п. 2.

[141] IFRS 13, п. 3.

[142] IFRS 13, п. 11.

[143] IFRS 13, п. 15.

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

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства[144].

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом[145].

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства[146].

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

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).[147]

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода[148].

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.

[144] IFRS 13, п. 16.

[145] IFRS 13, п. 27.

[146] IFRS 13, п. 32.

[147] IFRS 13, п. 38.

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

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.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами[149]. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость[150].

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений[151].

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.[152]

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения[153]:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.
- При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.
- При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом

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

[150] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

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

[152] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

[153] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 22.

корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

- При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;
- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
  - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
  - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
  - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
  - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
  - вид использования и (или) зонирование;
  - местоположение объекта;
  - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
  - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы[154]:

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену[155].

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.

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

[155] Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

Выделяются необходимые **элементы сравнения.**

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов[156].

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.

[156] Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.1, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

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

Классификация и суть корректировок (поправок)

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$С_{ед.\ ср.} = С_{ед.\ ср.\ до} \times (1 + П_{\%}),$$

где:

$С_{ед.\ ср.}$ — стоимость объекта-аналога;

$С_{ед.\ ср.до}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$П_{\%}$ — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$С_{ед.\ ср.} = С_{ед.\ ср.\ до} + П_{ст.},$$

где:

$С_{ед.\ ср.}$ — стоимость объекта-аналога;

$С_{ед.\ ср.\ до}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$П_{ст.}$ — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;
- на основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достаточная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, учитывающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому объекту рассчитывается ставка капитализации;
- определяется итоговое значение общего коэффициента капитализации как средняя или средневзвешенная величина расчетных значений ставок по всем аналогам;
- определяется рыночная стоимость объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к итоговому значению общей ставки капитализации.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки[157].

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы[158].

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода[159].

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения[160]:

- 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.

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

[158] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

[159] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 17.

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

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- методы, использующие другие формализованные модели.

Метод прямой капитализации дохода

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

$$C = \frac{ЧОД}{К},$$

где:

С — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

К — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если[161]:

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

Алгоритм расчета методом капитализации:

- определение величины потенциального валового дохода;
- определение величины действительного валового дохода;
- определение величины операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода;
- определение коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках метода капитализации.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[162]. Расчет производится по формуле:

$$ПВД = S \times С_{1\ кв.\ м},$$

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

$С_{1\ кв.\ м}$ — ставка арендной платы за кв. м.

Величина действительного валового дохода (ДВД) определяется путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы.

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

где:

ДВД — действительный валовой доход;

[161] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

[162] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

ПВД — потенциальный валовой доход;

$П_а$ — потери при сборе арендной платы;

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

$Д_{пр}$ — прочие доходы.

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

Существуют следующие способы определения показателя потерь[163]:

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

При эффективном менеджменте, большой площади объекта оценки и текущем состоянии рынка коммерческой недвижимости остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

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

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[164].

Операционные расходы делятся[165]:

- на условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение.

К **условно-постоянным** относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг, а именно:

- налог на имущество;
- платежи за земельный участок (земельный налог или арендная плата);
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки).

К **условно-переменным** относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг, а именно:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала;
- коммунальные расходы;
- расходы на уборку;

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

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

[165] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

- 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"[166]. 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.

Согласно Закону г. Москвы от 26 ноября 2014 г. №56 "О внесении изменений в Закон города Москвы от 5 ноября 2003 года №64 "О налоге на имущество организаций" и статью 1 Закона города Москвы от 7 мая 2014 года №25 "О внесении изменений в статьи 1.1 и 2 Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года №64 "О налоге на имущество организаций", налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

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

Ставки налога на имущества для Москвы и Московской области представлены в таблице ниже.

Таблица 1. Ставки налога на имущество

Год	Ставка налога на имущество для г. Москвы	Ставка налога на имущество для Московской области
2019	1,60%	1,50%
2020	1,70%	1,70%
2021	1,80%	1,80%
2022	1,90%	1,90%
2023 и далее	2,00%	2,00%

Источник: Закон г. Москвы №64 от 05.11.2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 20.11.2019 г.), Законом Московской области N 199/2019-ОЗ от 22 октября 2019 года "О внесении изменений в Закон Московской области "О налоге на имущество организаций в Московской области", Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" N 117-ФЗ от 05.08.2000

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 принята стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии

[166] 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.

об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, так как она может отличаться от рыночной в несколько раз.

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

Плата за земельный участок[167]

Плата за землю – общее название для всех видов обязательных платежей, уплачиваемых в связи с правом частной собственности и иных вещных прав на землю.

Выделяют следующие основные формы платы за использование земельными участками:

- земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость);
- арендная плата.

Земельный налог уплачивается собственниками земли, землевладельцами и землепользователями, кроме арендаторов. Последние вносят арендную плату.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (гл. 31 НК РФ).

Земельный налог устанавливается и вводится в действие НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

Налогоплательщиками признаются (ст. 388 НК РФ):

- организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.

В отношении земельных участков, входящих в имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, налогоплательщиками признаются управляющие компании. При этом налог уплачивается за счет имущества, составляющего этот паевой инвестиционный фонд.

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков:

- находящихся на праве безвозмездного срочного пользования;
- переданных по договору аренды.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:
  - 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;

[167] http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu, https://ru.wikipedia.org

  - 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 "СК ГАЙДЕ", "АльфаСтрахование", "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,05–0,30% от страховой стоимости.

Таблица 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 №234, сентябрь 214 (стр.123)

Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)

Капитальным ремонтом зданий является такой ремонт, при котором производится усиление или смена изношенных конструкций, оборудования, замена их более прочными, долговечными и экономичными, улучшающими их эксплуатационные качества, за исключением полной замены основных конструкций, к которым относятся все виды стен, каркасы, каменные и бетонные фундаменты и т. п. При капитальном ремонте снижается износ зданий и сооружений. Он может быть выборочным (ремонт отдельных конструкций) или комплексным.

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

Комплексный капитальный ремонт, охватывающий здание в целом, является основным видом данного ремонта. Он включает обычно замену изношенных частей, перепланировку, повышение благоустройства. Выборочный капитальный ремонт производится в зданиях, которые в целом находятся в удовлетворительном состоянии, однако некоторые их конструкции и оборудование

изношены, пришли в неудовлетворительное состояние и нуждаются в усилении или замене. Ремонт таких конструкций проводится в первую очередь.

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

- расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта;
- расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий;
- расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений.

Расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования[168].

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 выше по тексту данного Приложения к Отчету).

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"[169].

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (Таблица 3).

Таблица 3. 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%

[168] http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/

[169] http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
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 выше по тексту данного Приложения к Отчету).

Расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства[170].

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания. Согласно характеристикам объекта оценки капитальный ремонт будет проводиться[171] один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

Расчет расходов на создание резерва по капитальному ремонту производится исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта ($Д_{кэ}$);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% ($Д_{кв}$);
- 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.

[170] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

[171] Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

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:

$$РФ = SFF \times FV(Зс) \times Д_{кэ} \times Д_{кв},$$

где:

FV(Зс) — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта;

Дкэ — доля короткоживущих элементов;

Дкв — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$FV\ (Зс) = PV\ (Зс) \times Кув,$$

где:

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта;

Кув — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения $К_{ув}$ 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.

Расходы на управление объектом

В рамках текущих затрат, связанных с эксплуатацией объекта, принято выделять расходы, связанные вознаграждением управляющей компании.

Услуги управляющей компании включают в себя:

- анализ эффективности деятельности объекта;
- определение приоритетных направлений деятельности, стратегии развития;
- мероприятия по работе с персоналом;
- маркетинговые мероприятия, направленные на увеличение уровня загрузки/заполняемости и доходности объекта.

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка[172], 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%.

[172] "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".

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 4. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

Характеристики	Значение, % от выручки
Наиболее характерное значение	1-3%
Для небольших объектов	5-10%
Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв. м	0,5-1%

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №234, сентябрь 2014 г., стр. 123

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации и сдачи в аренду построенных площадей. Комиссионные расходы по сдаче торговых площадей комплекса в аренду определены на основе среднерыночного уровня комиссионных расходов, который составляет от 7 до 9% от годовой арендной платы, взимаемой с арендаторов.

Уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы.

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР).

Расчет производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы.

Для определения ставки капитализации/дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки капитализации (дисконтирования) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

Величина коэффициента капитализации **К** определяется по следующей формуле:

$$К = (\text{ДВД}-\text{ОР})/Ц,$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы;

Ц — цена объекта (полученная путем корректировки цены предложения на торг).

Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

Метод кумулятивного построения предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рисковые надбавки.

Расчет коэффициента капитализации К предполагает определение ставки дохода (On) и нормы возврата капитала (O_f).

$$\mathbf{K = O_n + Of}$$

Определение ставки дохода

Ставка дохода On отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка On (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается по следующей формуле:

$$\mathbf{On = БС + Р + Л + М,}$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода;

Р — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (премия за риск инвестирования);

Л — премия за низкую ликвидность объекта;

М — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа):

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp.

Определение премии за риск инвестирования

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений определяется методом взвешенной оценки рисков. Данный метод подразделяет риски на следующие категории:

- Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.
- Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.
- Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

- Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска.
  - низкое значение — до 2%;
  - значение ниже среднего — до 4%;
  - среднее значение — до 6%;
  - значение выше среднего — до 8%;
  - высокое значение — свыше 8%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" (ni).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку (ki=ni x балл).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов (k=∑ki).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 5. Расчет премии за риск инвестирования в объект

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Систематический риск											
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный										
2	Тенденции развития экономики в регионе	динамичный										
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный										
	Несистематический риск											
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
5	Ускоренный износ здания	статичный										
6	Неполучение арендных платежей	динамичный										
7	Неэффективный менеджмент	динамичный										
8	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный										
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений		ni									
	Взвешенный итог		ki									
	Сумма факторов											k
	Количество факторов											10
	Средневзвешенное значение балла											k/10
	Величина поправки за риск (1 балл = 1%)											

Источник: http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija_za_risk_vlozhenija_investirovanija/0-359

Определение премии за низкую ликвидность

Инвесторы, вкладывающие свой капитал в объект недвижимости, больше озабочены отсутствием ликвидности, чем инвесторы, вкладывающие свой капитал в ценные бумаги. Для заключения надежной сделки по продаже объекта недвижимости может понадобиться более длительное время (несколько месяцев). Продавец, который хочет продать недвижимость в течение определенного времени, обычно вынужден соглашаться на более низкую цену или на менее выгодные условия.

Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже недвижимости с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при нормальном сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого нормального срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

Премия за низкую ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции по следующей формуле:

Л = безрисковая ставка х срок экспозиции (месяцев)/12

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неэффективного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем 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 перепрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

В таблице ниже приведена шкала премий за риск инвестирования в недвижимость.

Таблица 6. 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 требует длительного	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	времени и дополнительных затрат на маркетинг	консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс B, B+, B++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством ("Эксперт- Ра")	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

Источник: http://edu.dvgups.rU/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METOD/UP/frame/4.htm

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (O_f), а, следовательно, и ставки капитализации (К), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли (i = On), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1 + O_n)^n - 1}$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$О_f = \frac{БС}{(1+БС)^n - 1},$$

где:

БС — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна 1/n.

$$О_f = \frac{1}{n},$$

где:

n — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

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

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

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

где:

С — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода n;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода n;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если[173]:

- 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 прогнозном периоде.
- Определение величины действительного валового дохода в прогнозном периоде.
- Определение величины операционных расходов в прогнозном периоде.
- Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде.
- Расчет ставки дисконтирования.
- Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.
- Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Методика расчета величину чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе "Метод прямой капитализации дохода" выше по тексту Приложения к данному Отчету.

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном 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.

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),

[173] http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено для состояния середины периода. Расчет периода дисконтирования осуществлялся следующим образом:

$$n = 0,5 \times K_i + \Sigma K_i,$$

где:

K_i — длительность одного периода прогнозирования (в годовом исчислении);

t — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период.

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} x \left(\frac{1}{(1+O_n)^{-0,5}} - \frac{(1+g)^n}{(1+O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1+O_n)^n},$$

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

CF_{n+1} — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

On — ставка дисконтирования;

g — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

n — период прогнозирования.

Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

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

$$C = \frac{ЧОД}{К},$$

где:

С — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде;

К — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если[174]:

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

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

Для определения ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

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

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 8 ФСО №3 в отчете об оценке должно содержаться "описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов[175].

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

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов[176].

Согласно п. 25 ФСО №1: "В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)".

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное[177].

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации[178].

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

[175] Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

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

[177] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

[178] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 27.

в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

При использовании более одного подхода к оценке согласование результатов оценки производится с помощью одного из способов согласования.

При использовании одного подхода (при условии мотивированного отказа от других двух подходов) полученному результату присваивается вес 100%.

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп[179]:

- 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;
- соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;

[179] http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

- 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.

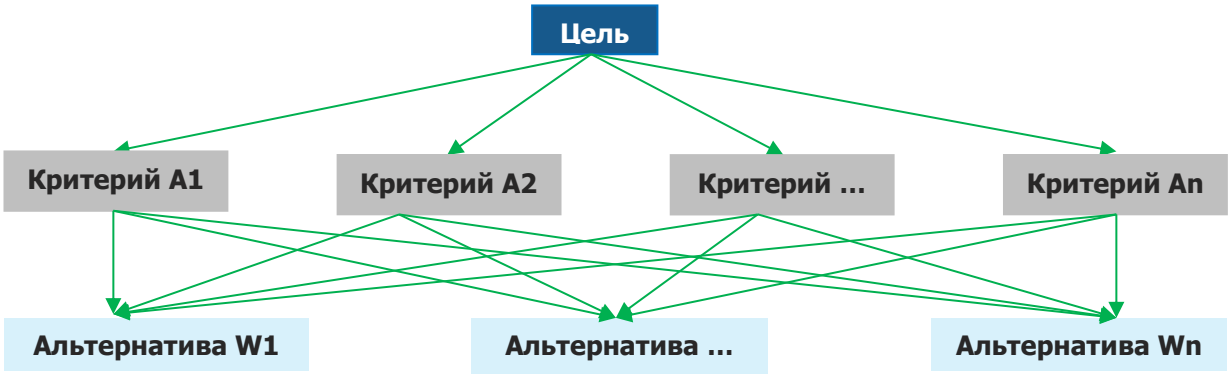
Для этого разработаны специальные анкеты:

- 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-бальной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

Рисунок 1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: http://www.appraiser.ru

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы a (1, j) является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии j, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 — равная важность;
- 3 — умеренное превосходство одного над другим;
- 5 — существенное превосходство;
- 7 — значительное превосходство;
- 9 — очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим j получено a (j, 1) = b, то при сравнении второго фактора с первым получается: a (j, 1) = 1/b.

Пусть A1…An — множество из n элементов, тогда W1.\Wn соотносятся следующим образом:

	A1	A2	…	An
A1	1	W1/W2	…	W1/Wn
A2	W2/W1	1	…	W2/Wn
…	…	…	…	
An	Wn/W1	Wn/W2	…	1

Источник: http://www.appraiser.ru

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A1	A2	…	An		
A1	1	W1/W2	…	W1/Wn	X1=(1×(W1/W2) ×…× (W1/Wn))1/n	ВЕС(A1)=X1/Сумма
A2	W2/W1	1	…	W2/Wn		…
…	…	…	…			…
An	Wn/W1	Wn/W2	…	1	Xn=((Wn/W1) × (Wn/W2) ×…×1)1/n	ВЕС(An)=Xn/Сумма
					Сумма	Σ = 1

Источник: http://www.appraiser.ru

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Таблица 7. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2		Вес критерия An	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	…	Альт. 1 .n	Вес(Альт1)=Альт.1.1×Вес(A1)+…+Альт.1.n× Вес (An)
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	…	Альт.2.n	Вес(Альт2)=Альт.2.1×Вес(A1)+…+Альт.2.n× Вес (An)
…	…	…	…	…	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	…	Альт.k.n	Вес(Альт.k:)=Альт.k.1×Вес(A1)+… +Альт.k.n× Вес (An)
Сумма			…		1

Источник: http://www.appraiser.ru

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

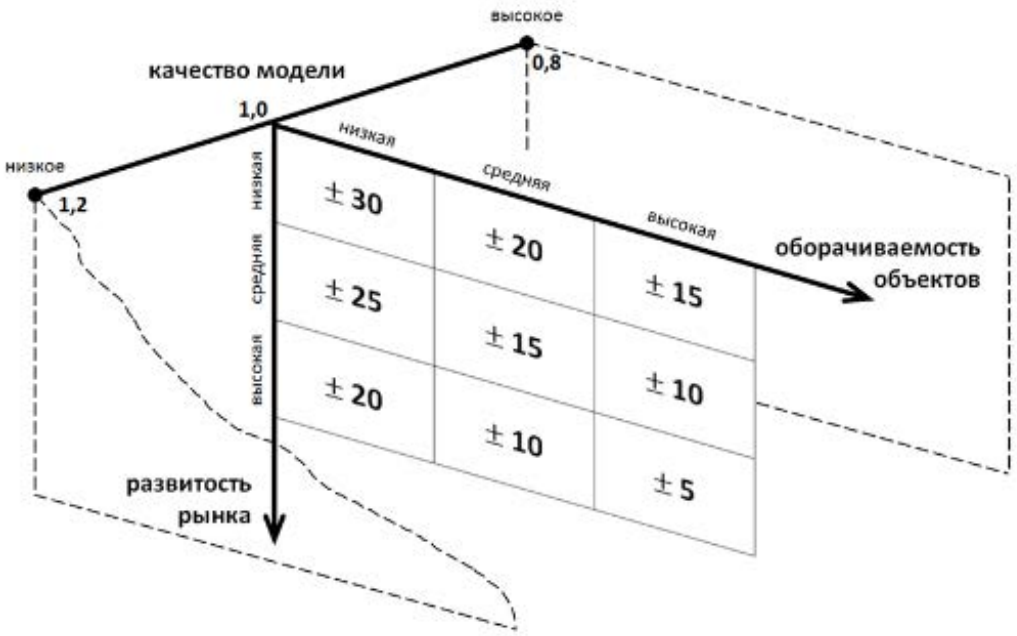
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Исполнитель, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"[180] и приведенной на рисунке ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %[181]



Источник: http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

[180] http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

[181] 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 8. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – $d_{1,2}$), %

Оборачиваемость объекта Развитость рынка	Низкая	Средняя	Высокая
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

Таблица 9. Показатель качества модели (k), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделей - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделей - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделей - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценки ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d_{\%} = d_{1,2} * k,$$

где:

$d_{\%}$ – диапазон стоимости, %;

$d_{1,2}$ – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{min\ (max)} = C * (1 +/- d\%/100\%),$$

где:

$C_{min\ (max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

$d_{\%}$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Заказчик:

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

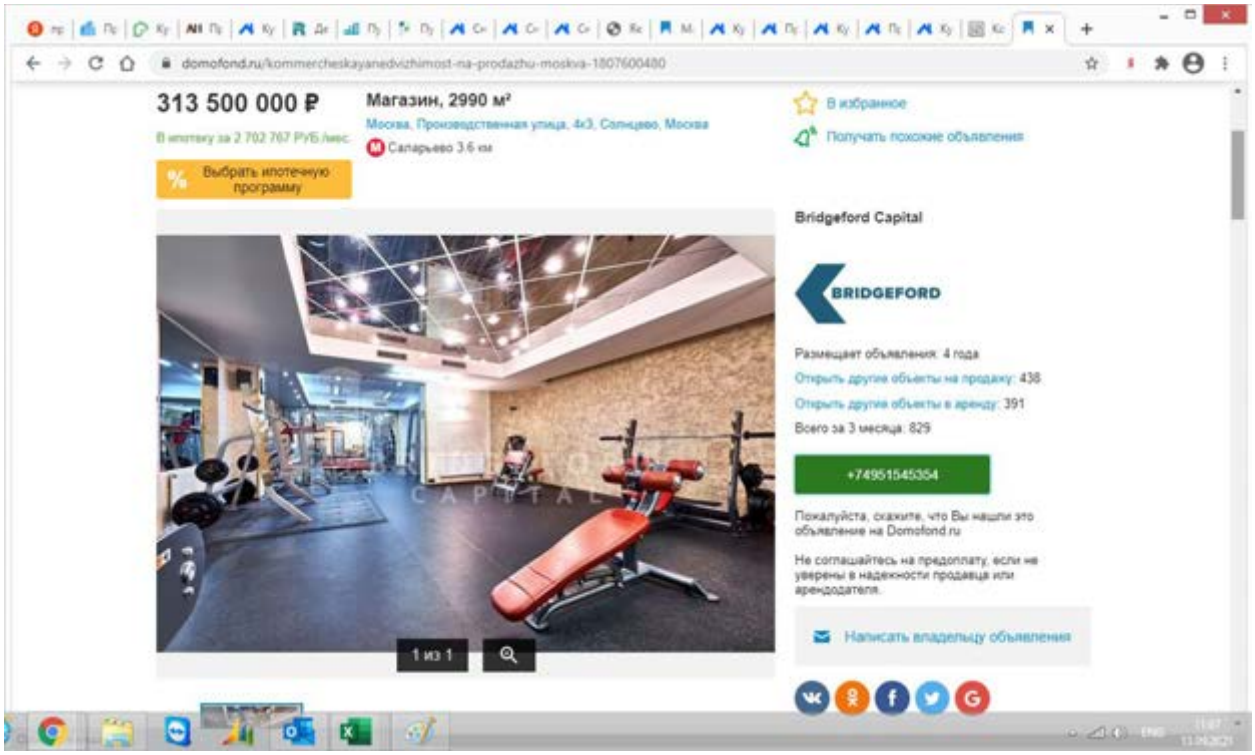
Исполнитель:

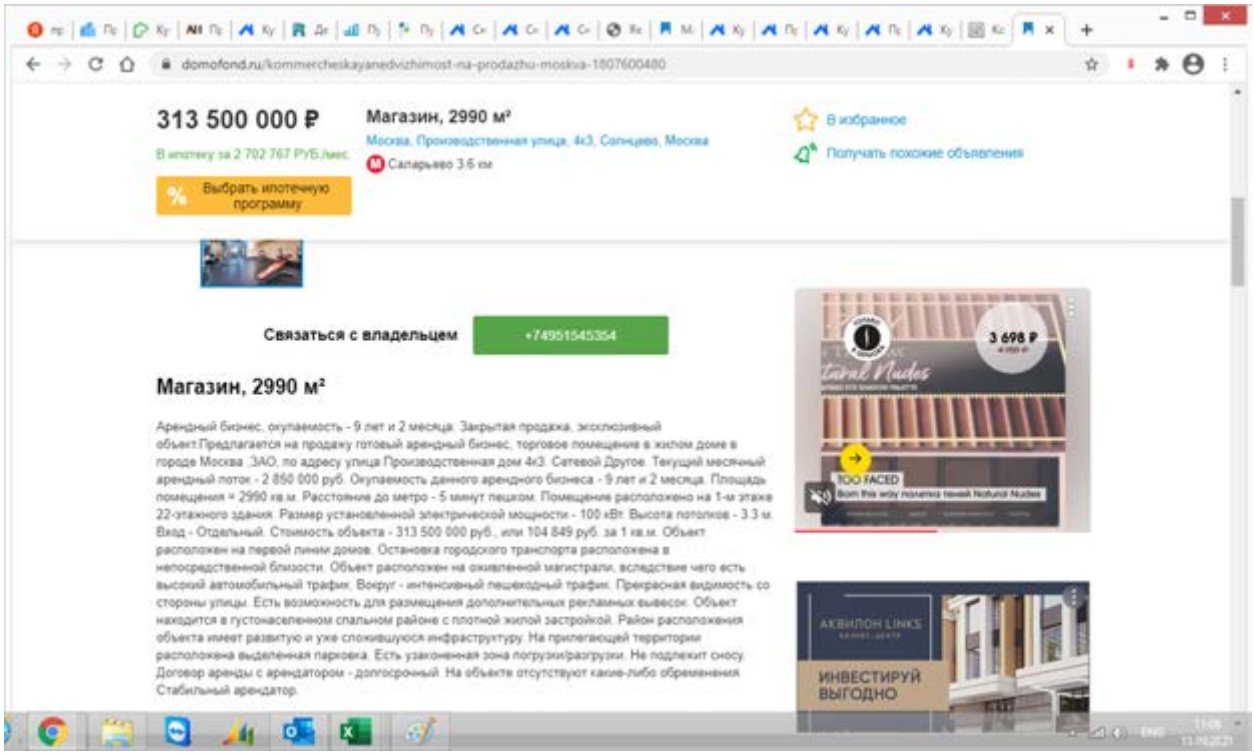
АО "НЭО Центр"

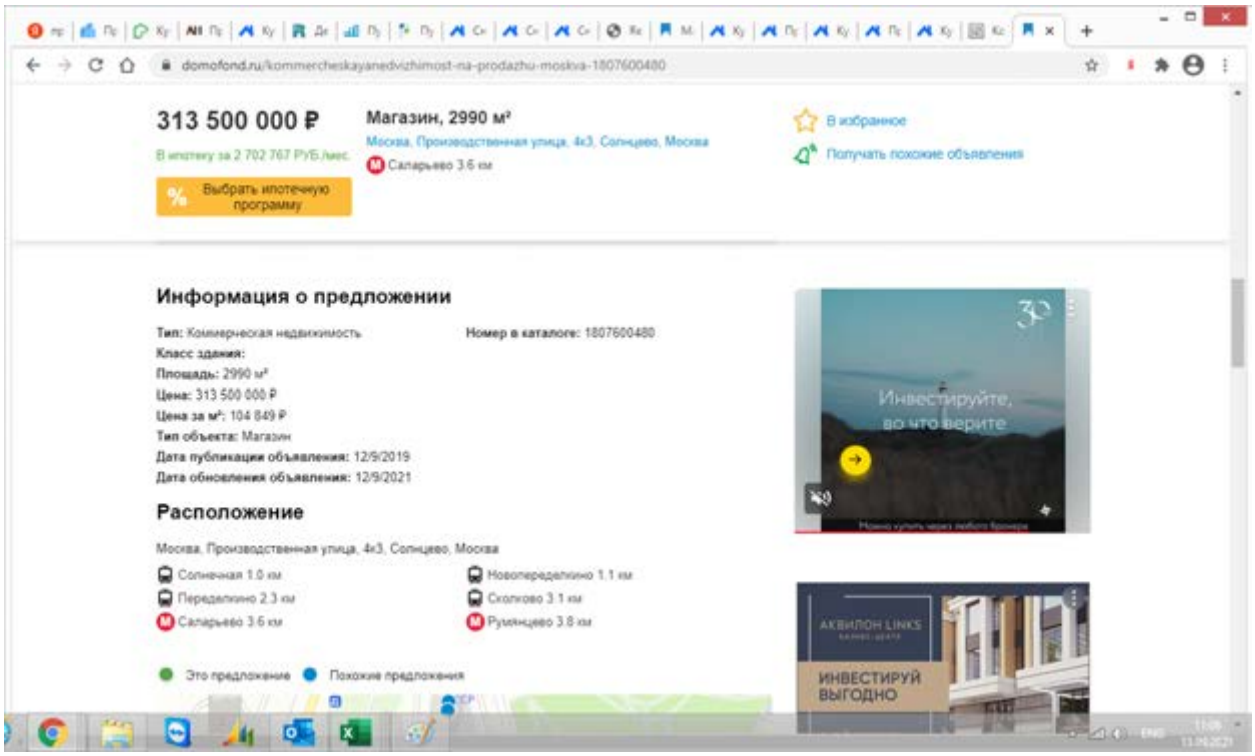
Аналоги, используемые в сравнительном подходе

Аналог 1

Информационный портал "domofond.ru", https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1807600480/, +7 495 233-04-71

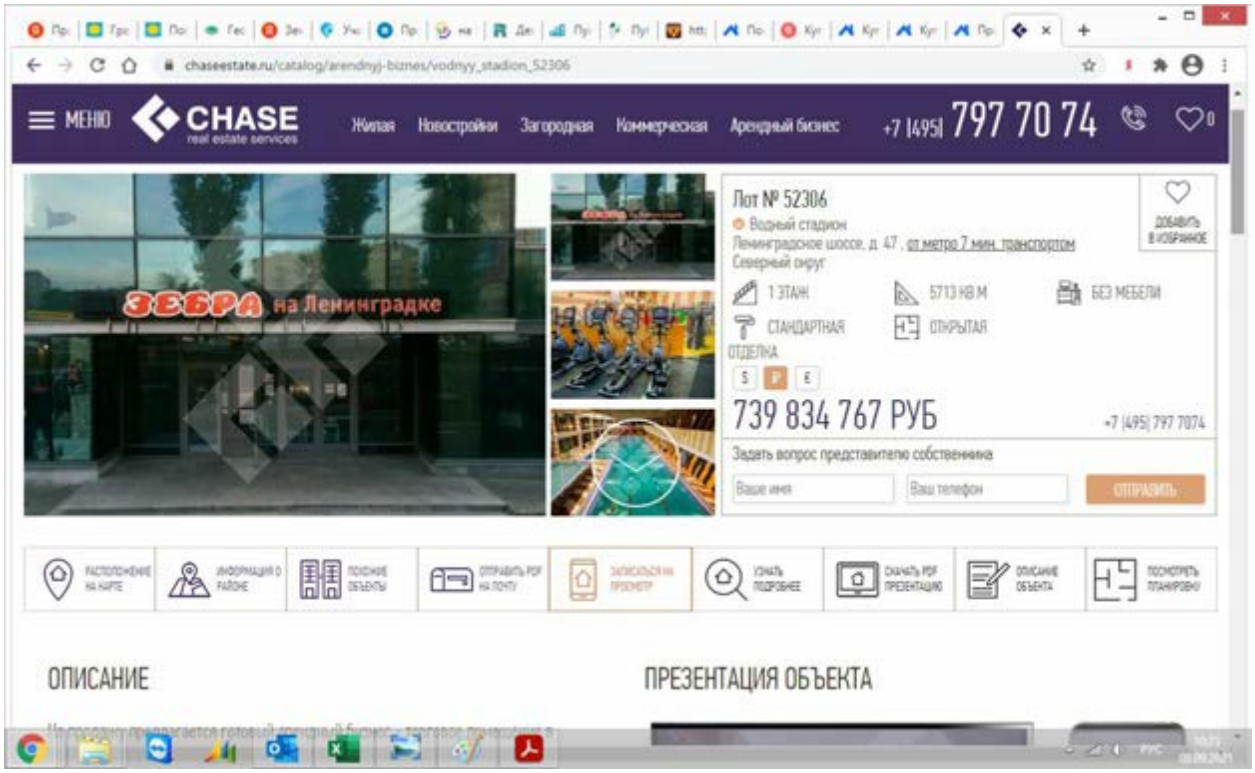


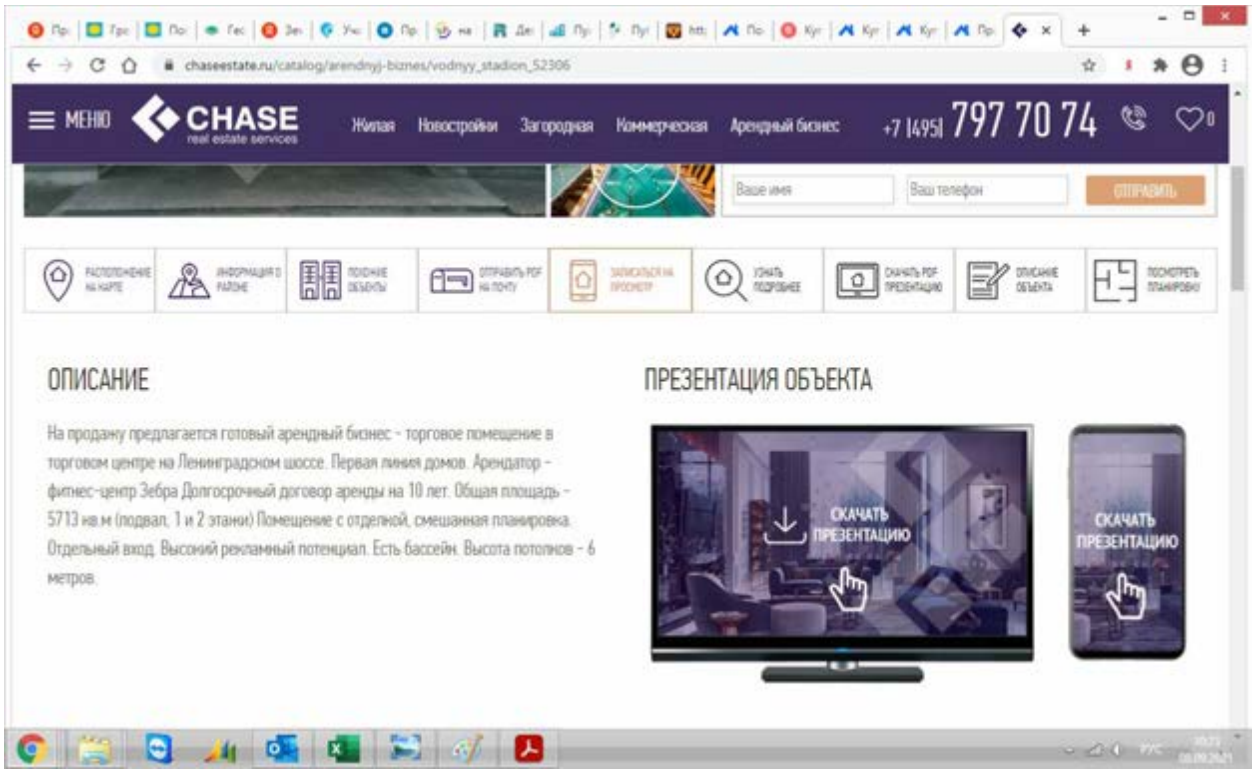



domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1807600480
313 500 000 ₽
Магазин, 2990 м²
Москва, Производственная улица, 4к3, Солнцево, Москва
Саларьево 3.6 км
В избранное
Получать похожие объявления
Выбрать ипотечную программу
Информация о предложении
Тип: Коммерческая недвижимость
Номер в каталоге: 1807600480
Класс здания:
Площадь: 2990 м²
Цена: 313 500 000 ₽
Цена за м²: 104 849 ₽
Тип объекта: Магазин
Дата публикации объявления: 12/9/2019
Дата обновления объявления: 12/9/2021
Расположение
Москва, Производственная улица, 4к3, Солнцево, Москва
Солнечная 1.0 км
Новопеределкино 1.1 км
Переделкино 2.3 км
Сколково 3.1 км
Саларьево 3.6 км
Рублянцево 3.8 км
Это предложение
Похожие предложения
Инвестируйте, во что верите
АКВИЛОН LINKS
ИНВЕСТИРУЙ ВЫГОДНО

Аналог 2

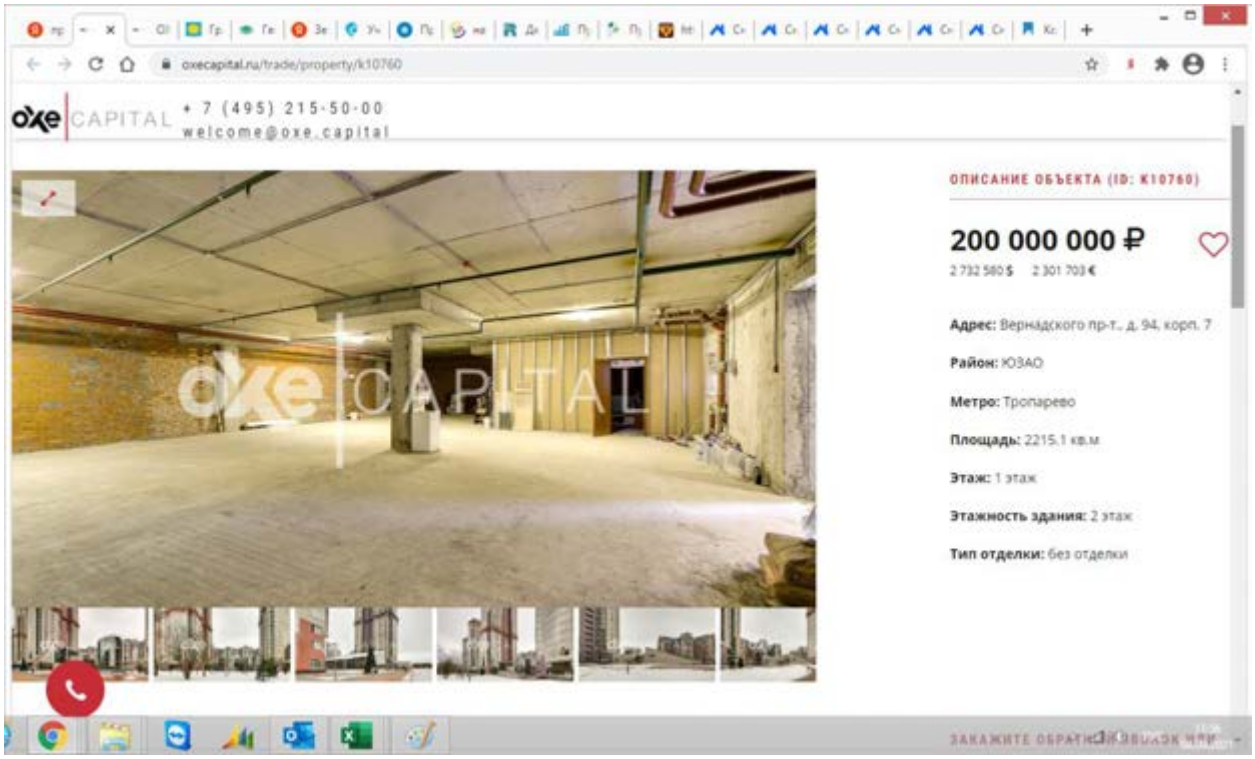
АН "CHASE R.E.S." https://chaseestate.ru/catalog/arendnyj-biznes/vodnyy_stadion_52306, т. +7 (495) 797 7074

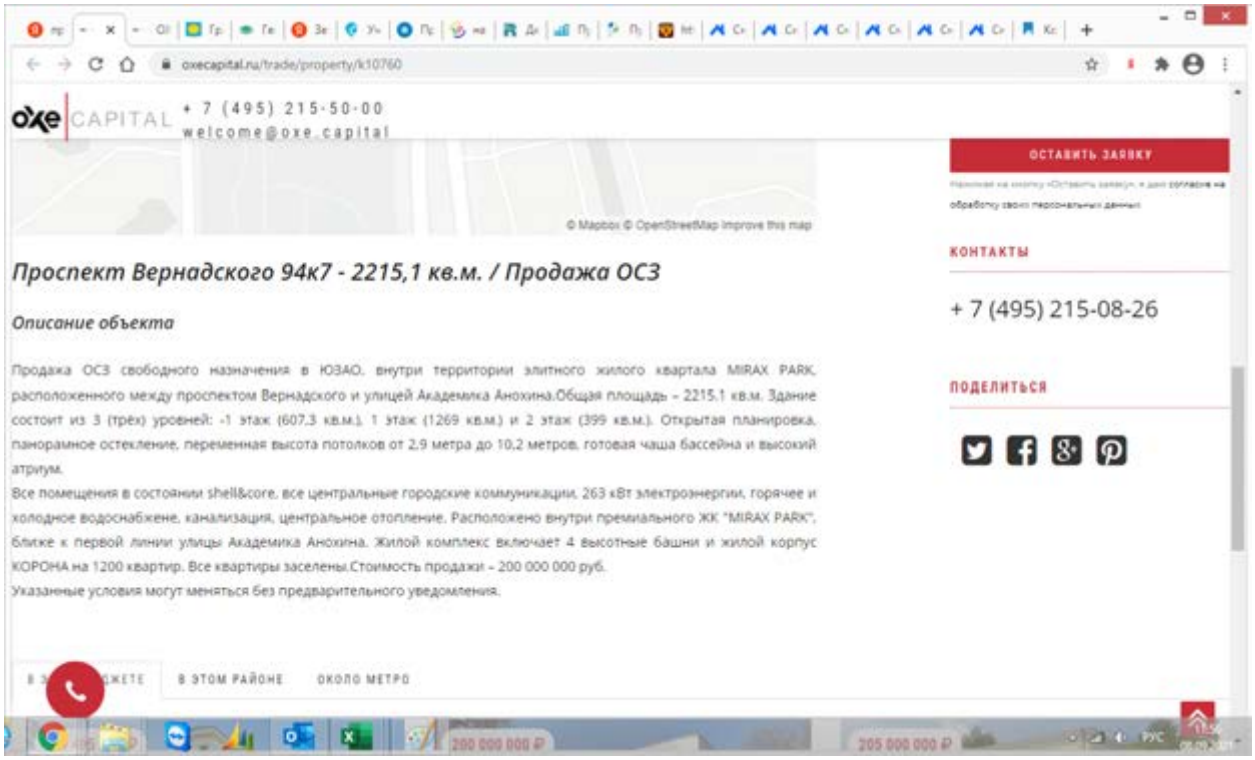




Аналог 3

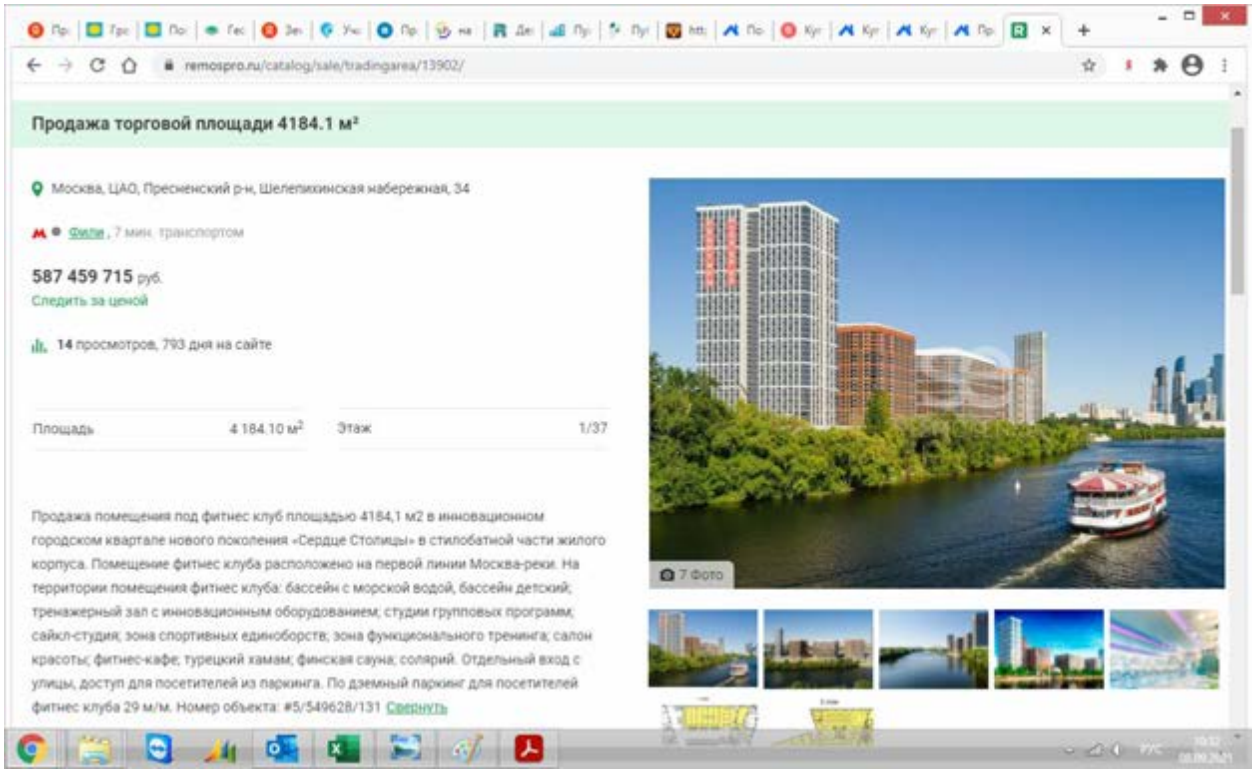
АН "OXE CAPITAL", https://oxecapital.ru/trade/property/k10760, т. + 7 (495) 215-08-26

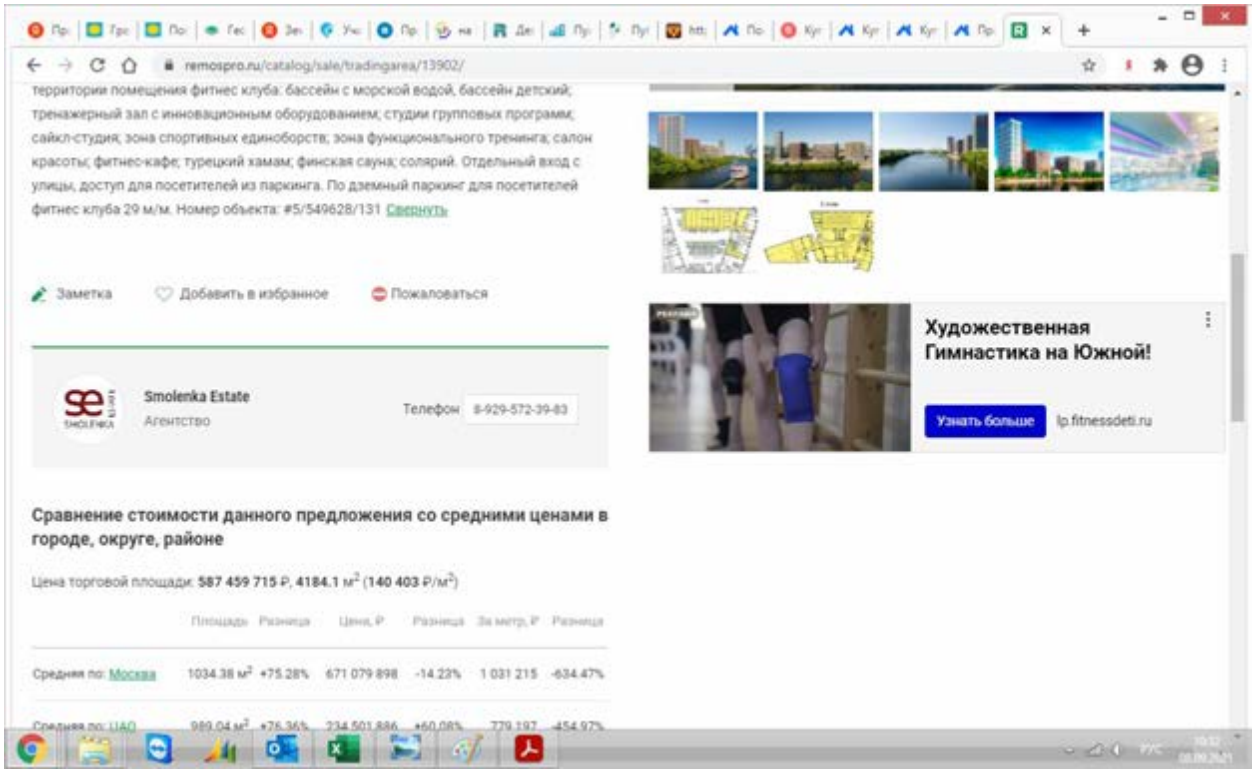




Аналог 4

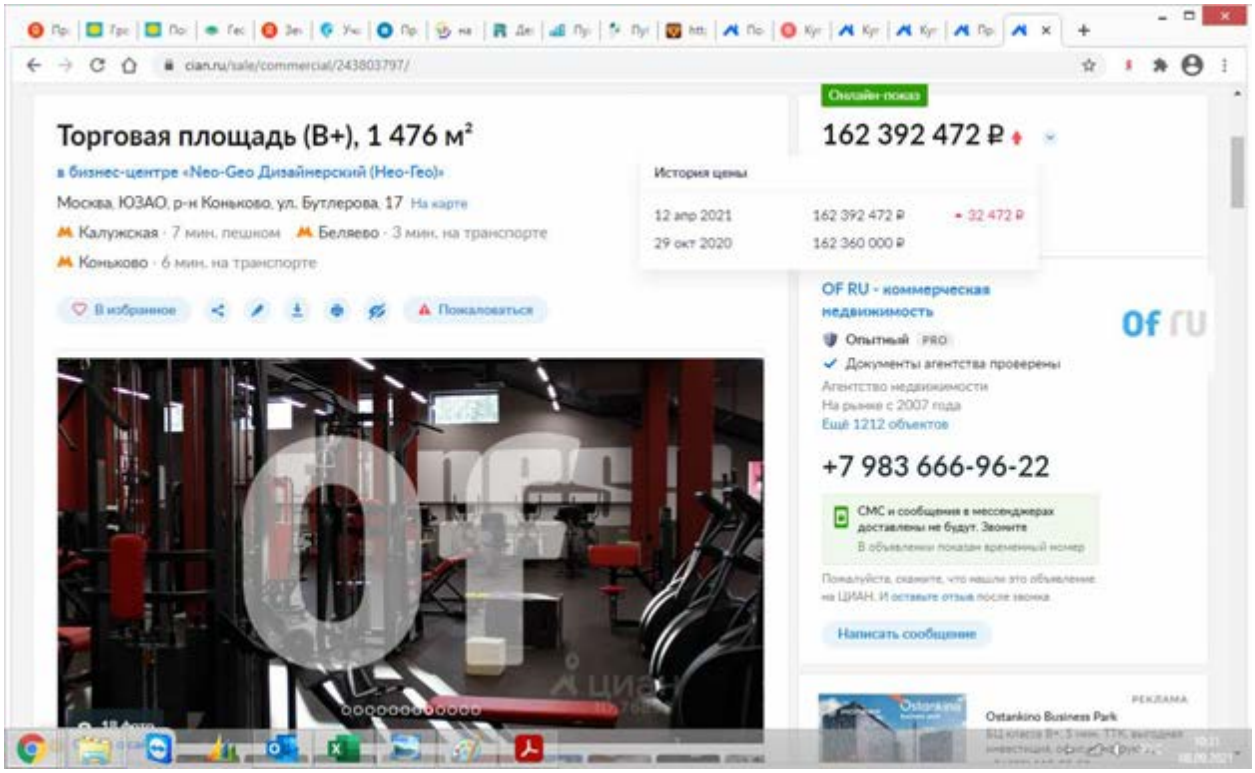
Информационный портал "remospro.ru", https://www.remospro.ru/catalog/sale/tradingarea/13902/, т. +7 (929)-572-39-83

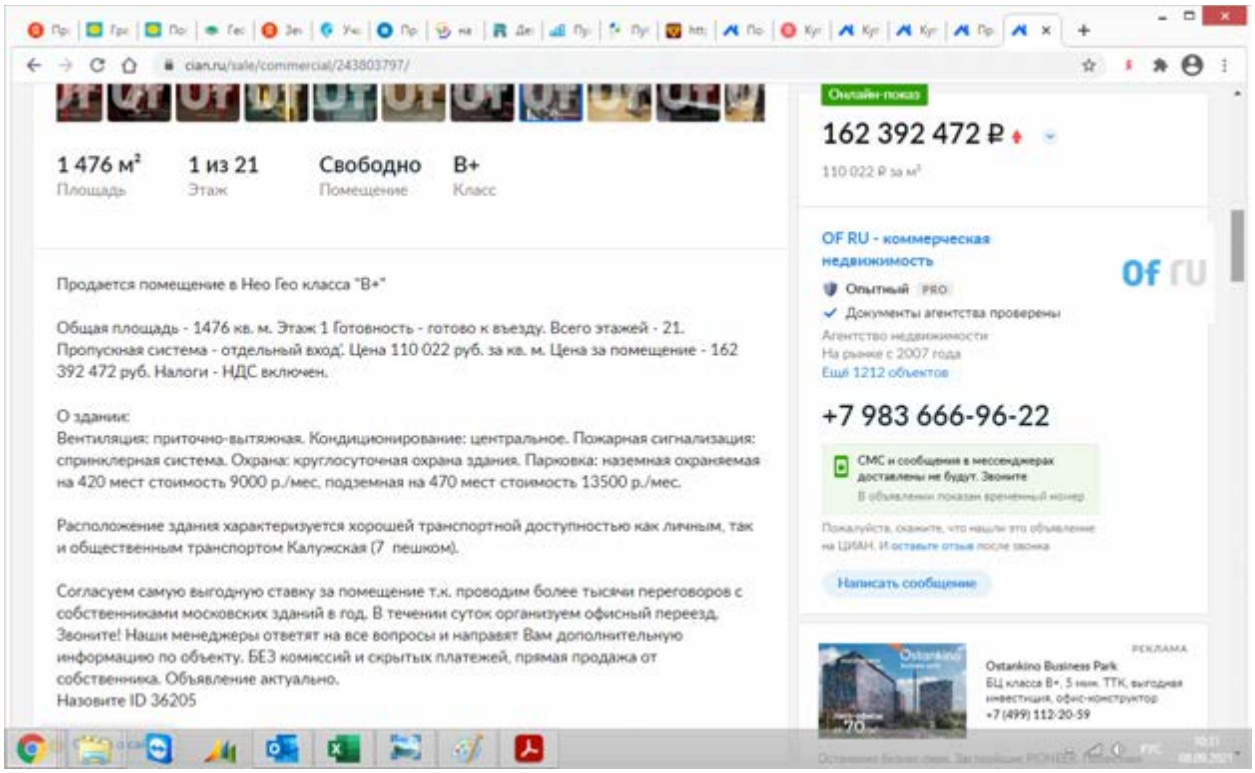




Аналог 5

Информационный портал "ЦИАН", https://www.cian.ru/sale/commercial/243803797/, т. +7 983 666-96-22





Копии информационно-аналитических материалов

Корректировка на торг

Сборник рыночных корректировок (СРК-2021) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2021 г.

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2021 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-3 (2,5)	3-5 (4)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	8–9 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-11 (10,5)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	2-3 (2,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	8-9 (8,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	8-10 (9)
Новосибирск	1-3 (1,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	7-10 (8,5)
Ростов-на-Дону	1-3 (2)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
С.- Петербург	1-4 (2,5)	3-6 (4,5)	4-7 (5,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-12 (10)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в марте 2021 г.	**2,4**	**4,9**	**4,6**	**7,6**	**4,6**	**8,3**	**5,6**	**9,6**	**9,6**
Средние города									
Владивосток	2-4 (3)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (10)	8-12 (10)
Омск	3-4 (3,5)	4-6 (5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	9-11 (10)
Севастополь	4-5 (4,5)	6-10 (8)	-	6-8 (7)	-	6-10 (8)	-	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ставрополь	2-3 (2,5)	4-8 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	9-11 (10)	8-10 (9)
Тамбов	3-6 (4,5)	5-7 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-10 (9)	10-12 (11)
Тверь	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в марте 2021 г.	**3,5**	**6,2**	**4,8**	**8,0**	**5,0**	**8,6**	**6,2**	**10,1**	**10,2**
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2021 г.	2-4 (3)	5-7 (6)	4-8 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-12 (10,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Правоприобретатель АО «НЭО»

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2540-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2021-goda

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2021 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам [1]		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,90	0,86	0,88	0,85	0,82
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	0,86	0,88	0,85	0,82
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,71	0,88	0,81	0,84	0,79	0,75
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,93	0,88	0,90	0,87	0,84
	Б. При аренде объектов						
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
10	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,92	0,89	0,91	0,88	0,86

Примечания:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

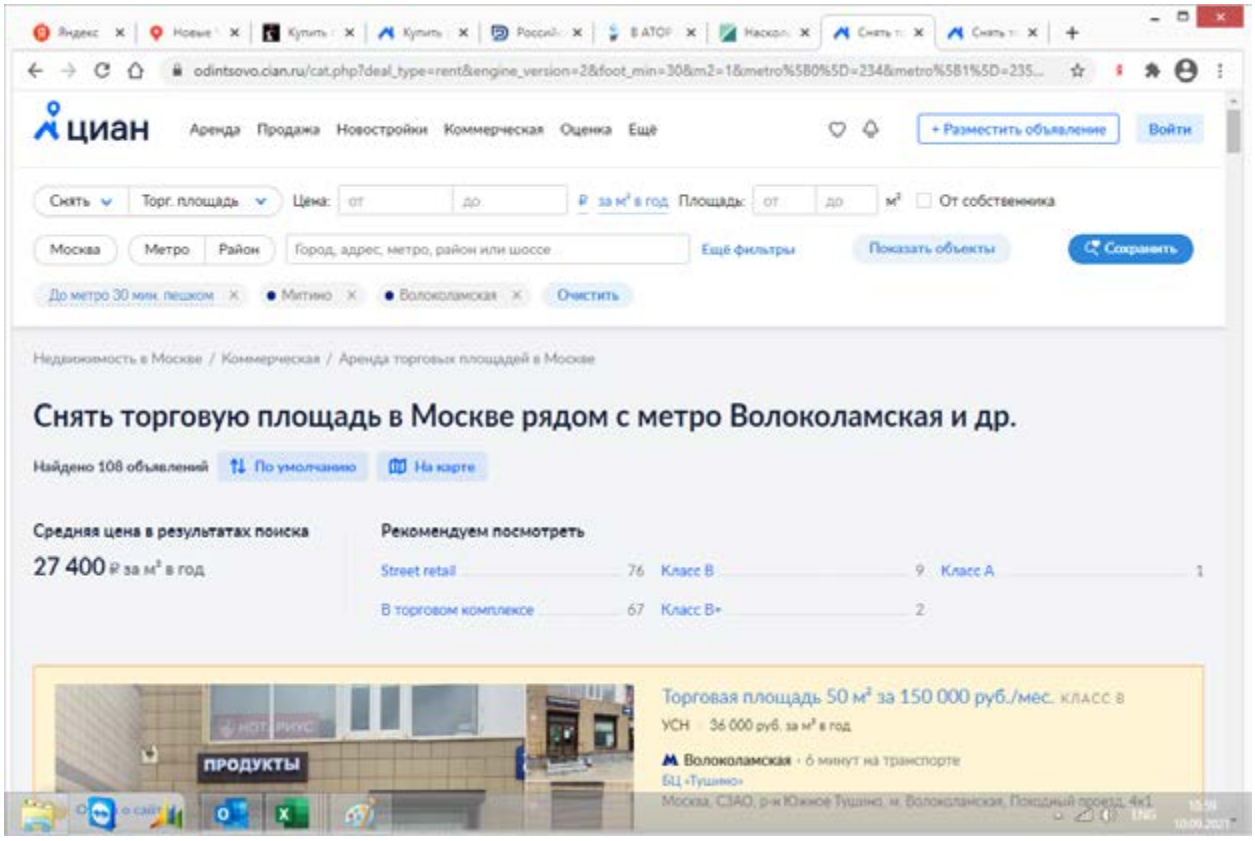
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположению на некоторые корректировки рыночной стоимости скидка на торг, сроки ликвидности.

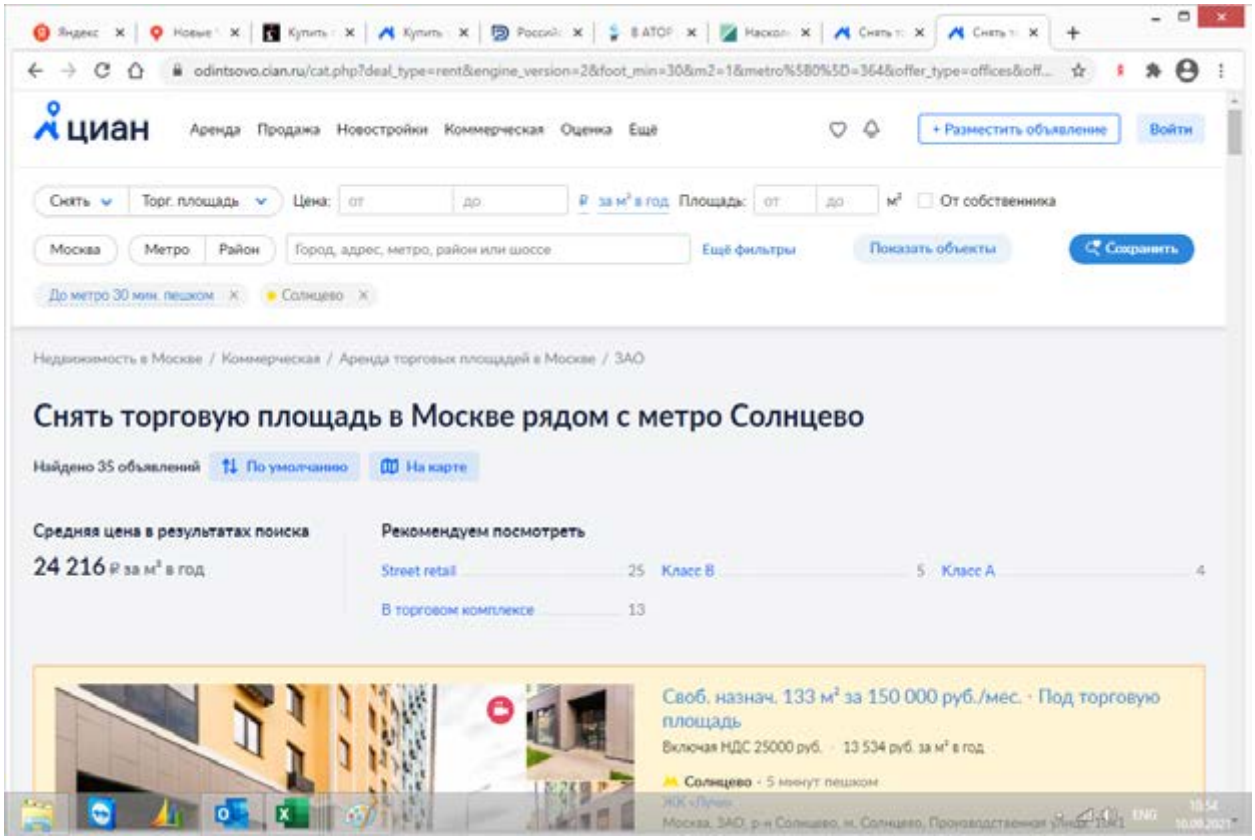
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

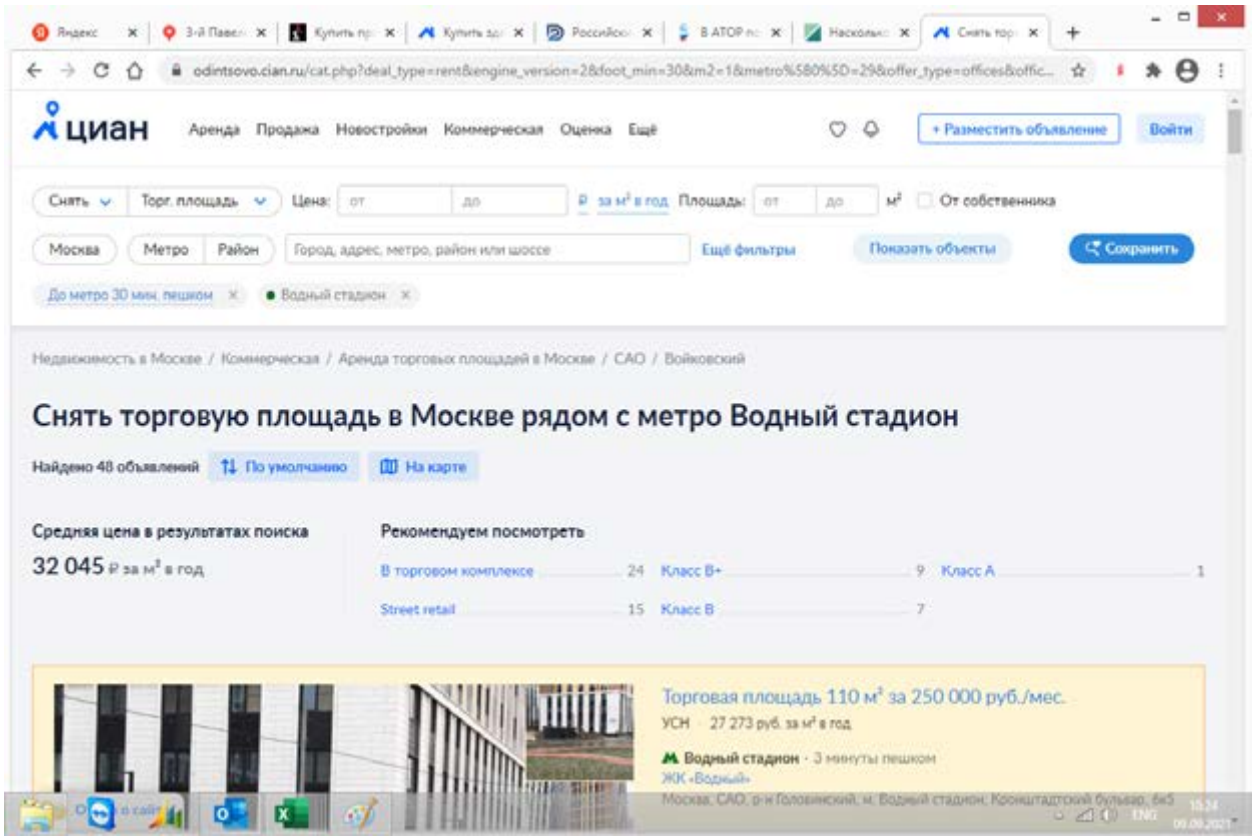
- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

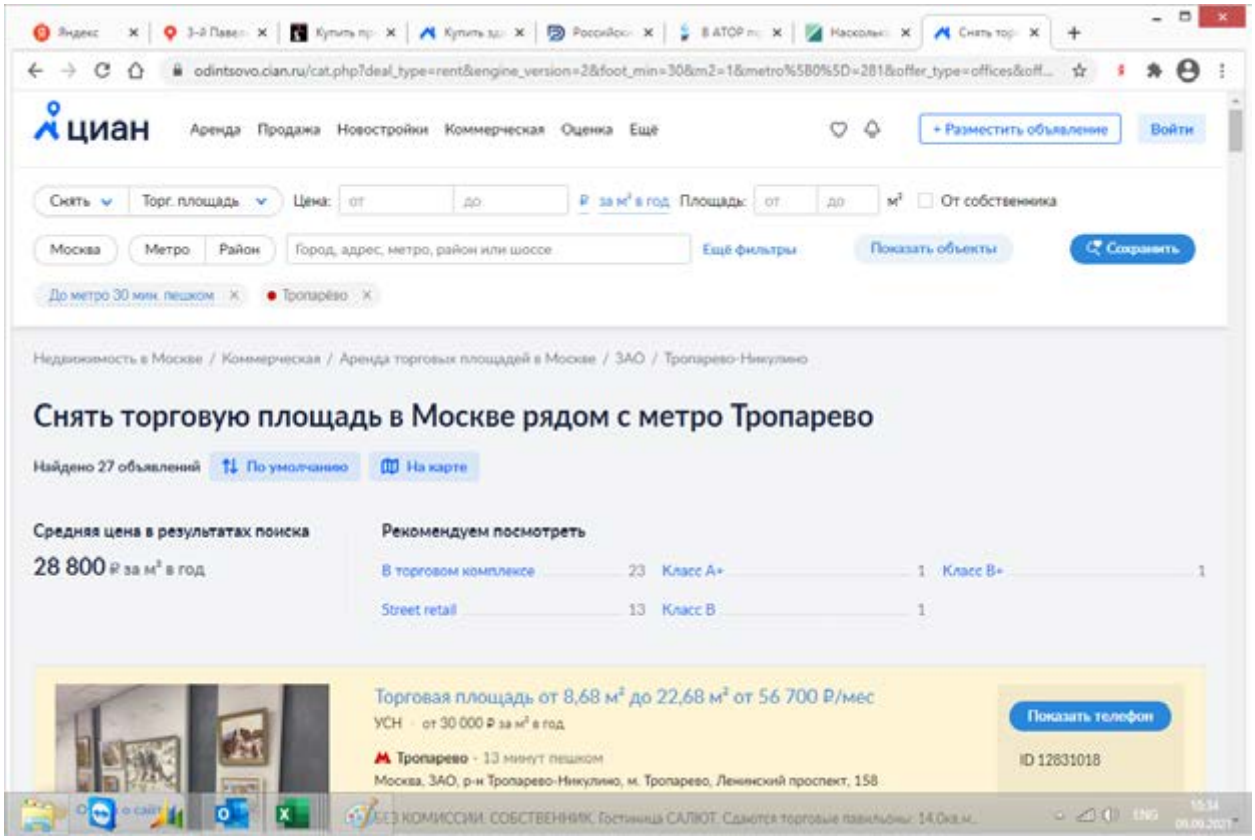
Корректировка на местоположение

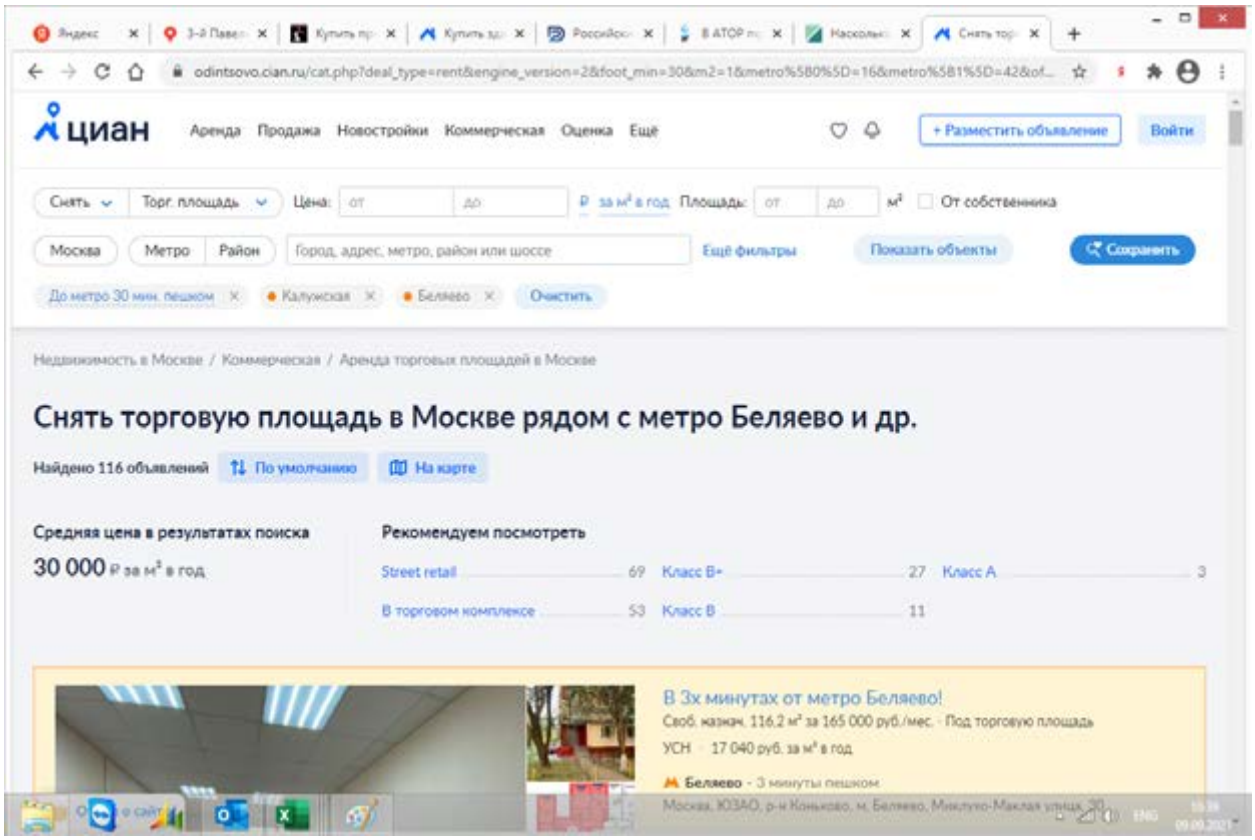
www.cian.ru

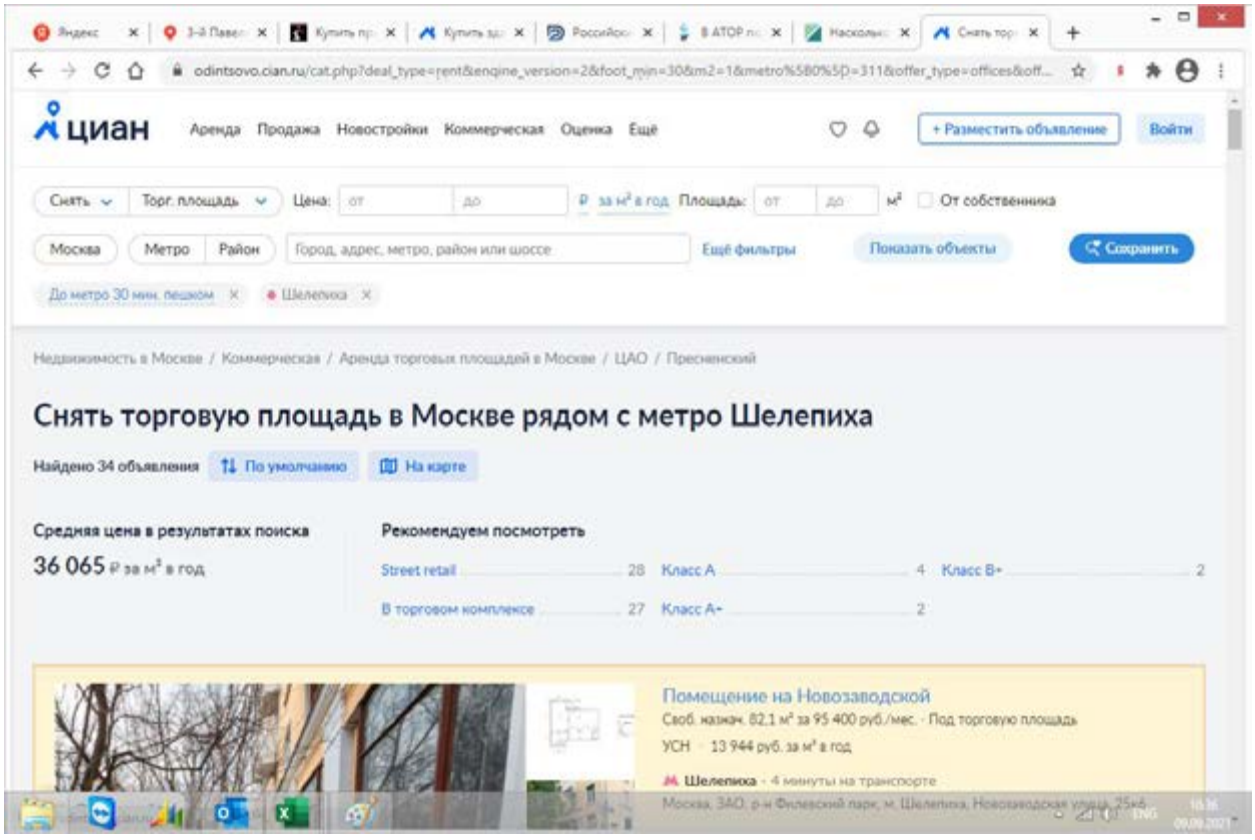





циан
Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ещё
+ Разместить объявление
Войти
Снять
Торг. площадь
Цена:
Площадь:
От собственника
Москва
Метро
Район
Город, адрес, метро, район или шоссе
Ещё фильтры
Показать объекты
Сохранить
До метро 30 мин. пешком
Водный стадион
Недвижимость в Москве / Коммерческая / Аренда торговых площадей в Москве / САО / Войковский
Снять торговую площадь в Москве рядом с метро Водный стадион
Найдено 48 объявлений
По умолчанию
На карте
Средняя цена в результатах поиска
32 045 ₽ за м² в год
Рекомендуем посмотреть
В торговом комплексе 24
Класс B+ 9
Класс A 1
Street retail 15
Класс B 7
Торговая площадь 110 м² за 250 000 руб./мес.
УСН · 27 273 руб. за м² в год
Водный стадион · 3 минуты пешком
ЖК «Водный»
Москва, САО, р-н Головинский, м. Водный стадион, Кронштадтский бульвар, 6к5


циан
Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ещё
+ Разместить объявление
Войти
Снять
Торг. площадь
Цена:
Площадь:
От собственника
Москва
Метро
Район
Город, адрес, метро, район или шоссе
Ещё фильтры
Показать объекты
Сохранить
До метро 30 мин. пешком
Тропарёво
Недвижимость в Москве / Коммерческая / Аренда торговых площадей в Москве / ЗАО / Тропарево-Никулино
Снять торговую площадь в Москве рядом с метро Тропарево
Найдено 27 объявлений
По умолчанию
На карте
Средняя цена в результатах поиска
28 800 ₽ за м² в год
Рекомендуем посмотреть
В торговом комплексе 23
Класс A+ 1
Класс B+ 1
Street retail 13
Класс B 1
Торговая площадь от 8,68 м² до 22,68 м² от 56 700 ₽/мес
УСН · от 30 000 ₽ за м² в год
Показать телефон
Тропарево · 13 минут пешком
ID 12831018
Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никулино, м. Тропарево, Ленинский проспект, 158


циан
Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ещё
+ Разместить объявление
Войти
Снять
Торг. площадь
Цена:
Площадь:
От собственника
Москва
Метро
Район
Город, адрес, метро, район или шоссе
Ещё фильтры
Показать объекты
Сохранить
До метро 30 мин. пешком
Калужская
Беляево
Очистить
Недвижимость в Москве / Коммерческая / Аренда торговых площадей в Москве
Снять торговую площадь в Москве рядом с метро Беляево и др.
Найдено 116 объявлений
По умолчанию
На карте
Средняя цена в результатах поиска
30 000 ₽ за м² в год
Рекомендуем посмотреть
Street retail 69
Класс B+ 27
Класс A 3
В торговом комплексе 53
Класс B 11
В 3х минутах от метро Беляево!
Своб. назнач. 116,2 м² за 165 000 руб./мес. · Под торговую площадь
УСН 17 040 руб. за м² в год
Беляево · 3 минуты пешком


циан
Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ещё
+ Разместить объявление
Войти
Снять
Торг. площадь
Цена:
Площадь:
От собственника
Москва
Метро
Район
Город, адрес, метро, район или шоссе
Ещё фильтры
Показать объекты
Сохранить
До метро 30 мин. пешком
Шелепиха
Недвижимость в Москве / Коммерческая / Аренда торговых площадей в Москве / ЦАО / Пресненский
Снять торговую площадь в Москве рядом с метро Шелепиха
Найдено 34 объявления
По умолчанию
На карте
Средняя цена в результатах поиска
36 065 ₽ за м² в год
Рекомендуем посмотреть
Street retail 28
Класс A 4
Класс B+ 2
В торговом комплексе 27
Класс A+ 2
Помещение на Новозаводской
Своб. назнач. 82,1 м² за 95 400 руб./мес. · Под торговую площадь
УСН 13 944 руб. за м² в год
Шелепиха · 4 минуты на транспорте

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 зонах.*

Для расчета корректировки на местоположение используются различные методы и аналитические данные: метод парных продаж; данные аналитических агентств; метод ранжирования факторов; метод соотношения кадастровых стоимостей и др. Применение того или иного метода обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае в зависимости от особенностей сегмента рынка объекта оценки и характеристик оцениваемого объекта.

В общем случае корректировка на местоположение представляет собой произведение двух составляющих:

$$K_{местп} = K_{терр} \times K_{удаление}, \text{ где}$$

$K_{терр}$ – *корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах);*
$K_{удаление}$ – *корректировка на местоположение (нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон).*

Корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах).

Для определения $К_{терр}$ 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:

$$К_{терр} = И_{оо} \div И_{оа}, \text{ где}$$

$К_{терр}$ – *корректировка на местоположение, рассчитанная по индексу станции метро;*
$И_{оо}$ – *индекс станции метро ближайшей к объекту оценки;*
$И_{оа}$ - *индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.*

Корректировка на местоположение (на удаленность от станций метрополитена).

Корректировка $К_{метро}$ 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:

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

$К_{метро}$ – *корректировка на удаление от станции метрополитена;*
$Т_{дм}$ – *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

Консалт"

Корректировка на тип объекта недвижимости

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2537-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-07-2021-goda

Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.07.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2021 г.)

- Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (ы), общая (ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь).

Итоги расчетов Статриелт на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал

Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,89	0,99	0,94	0,87	0,98	0,93
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,87	0,97	0,92	0,81	0,90	0,86

Корректировка на площадь

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2542-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2021-goda

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.07.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2021 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^{n}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,
S– общая площадь объекта, кв.м.,
b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади.
При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.
Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R^2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,15	0,680
Промышленные и складские здания и помещения	-0,20	0,581

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$Ks = (So/Sa)^{n}$$

Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь,
So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.
Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.
n – коэффициент торможения.

01.07.2021

Корректировка на распределение по этажам

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2536-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-07-2021-goda

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.07.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2021 г.)

- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
	А. При продаже объектов			
1.	**Торговых помещений:**			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,69	0,78	**0,73**
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,96	**0,84**
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	**0,87**
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,89	**0,83**
2.	**Офисных и других общественных помещений:**			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,96	**0,84**
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	1,09	**0,95**
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,19	**1,04**
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,13	**0,99**
3.	**Складских и производственных помещений:**			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	1,03	**0,90**
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,67	1,13	**0,88**
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	0,97	**0,85**

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

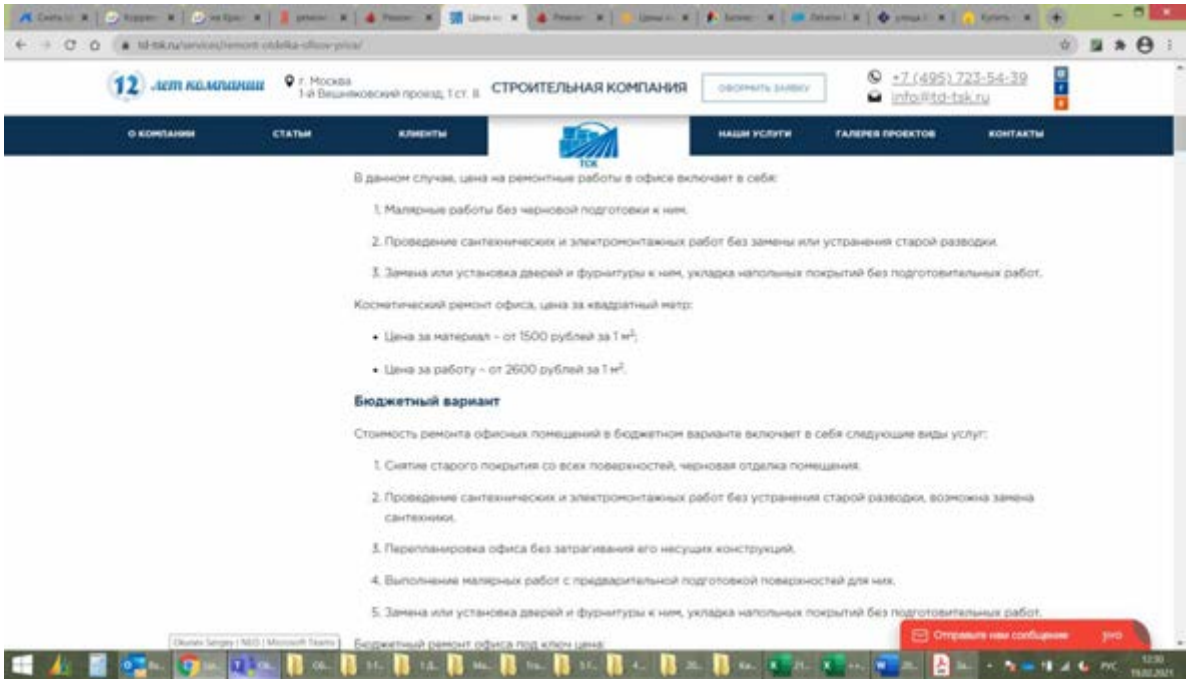
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	0,91	0,86	0,95
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	1,11	1,06	1,16

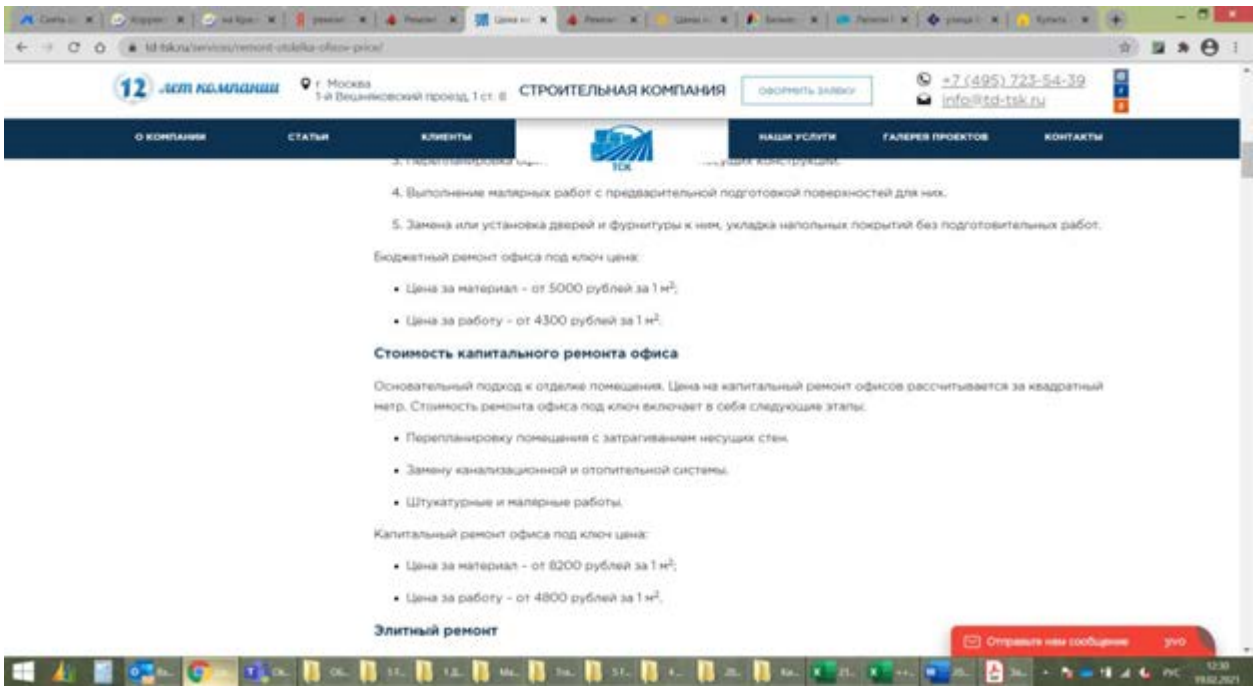
Копия ООО "ЛД-Консалт"

73

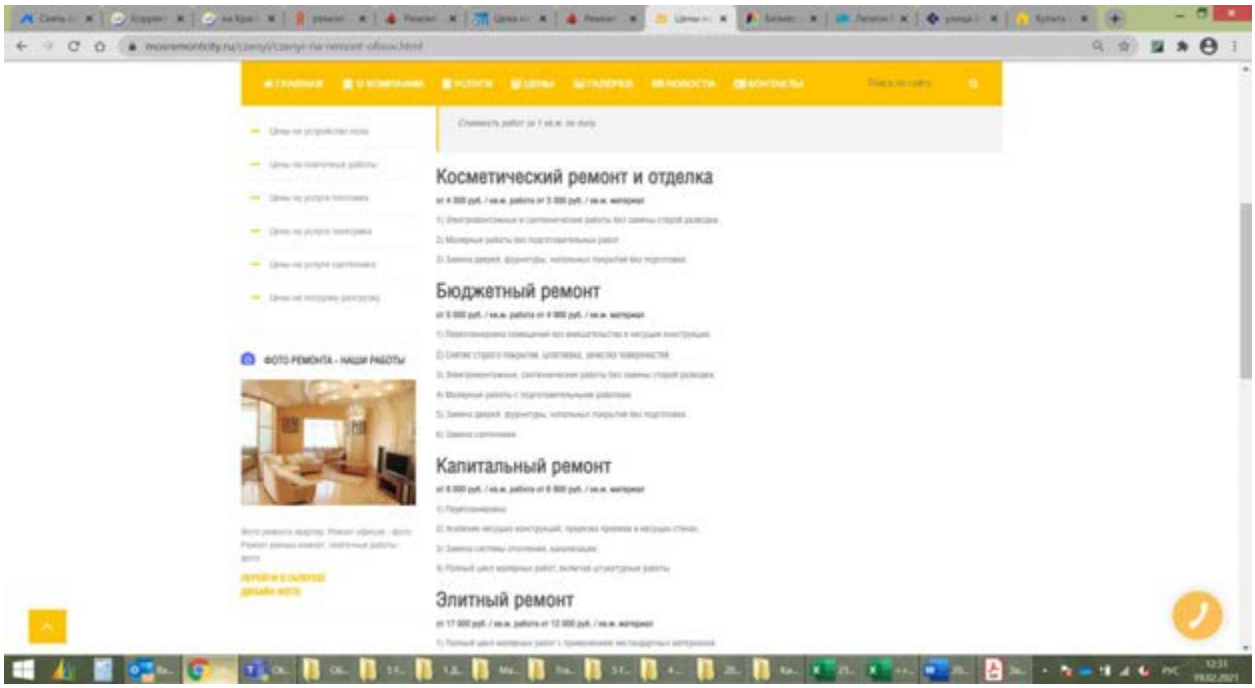
Корректировка на состояние/уровень отделки

https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/

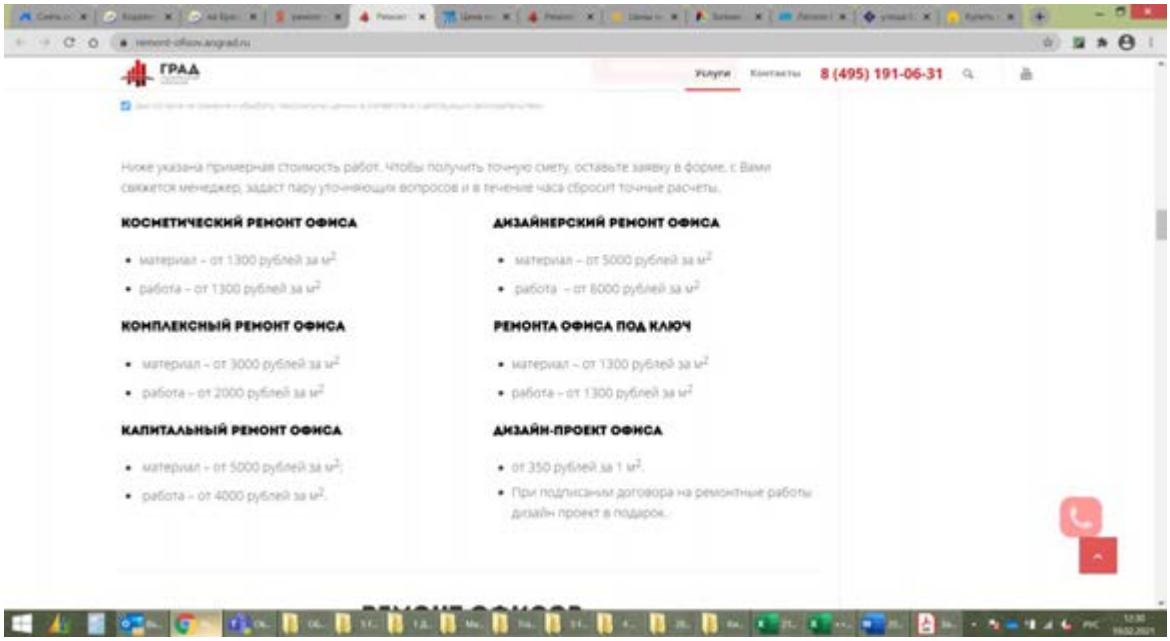




https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html

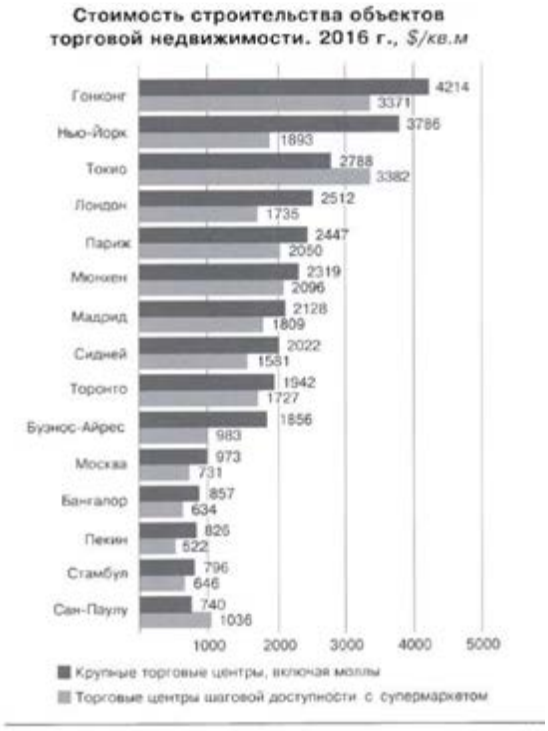


https://remont-ofisov.aograd.ru/



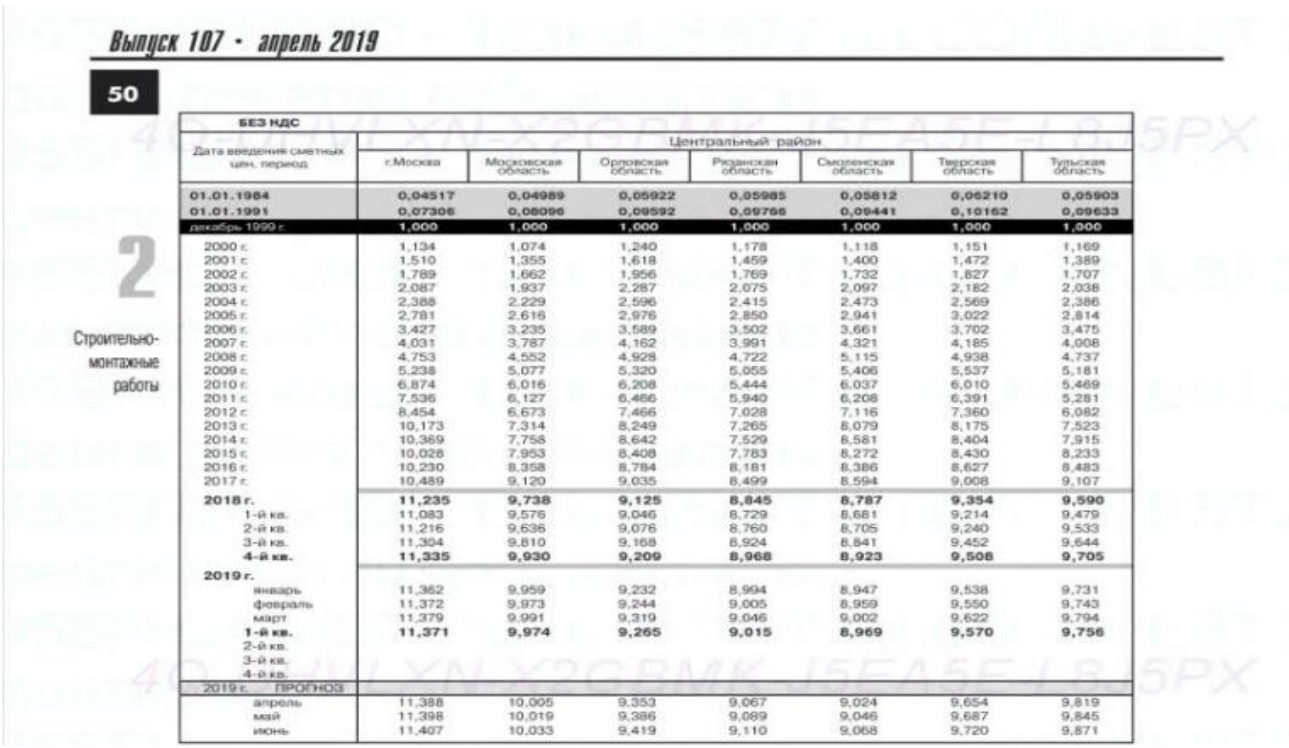
Расчет себестоимости строительства торговой недвижимости

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

БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	**0,04517**	**0,04989**	**0,05922**	**0,05985**	**0,05812**	**0,06210**	**0,05903**
01.01.1991	**0,07306**	**0,08096**	**0,09592**	**0,09756**	**0,09441**	**0,10162**	**0,09633**
декабрь 1999 г.	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107
2018 г.	**11,235**	**9,738**	**9,125**	**8,845**	**8,787**	**9,354**	**9,590**
1-й кв.	11,083	9,576	9,046	8,729	8,681	9,214	9,479
2-й кв.	11,216	9,636	9,076	8,760	8,705	9,240	9,533
3-й кв.	11,304	9,810	9,168	8,924	8,841	9,452	9,644
4-й кв.	**11,335**	**9,930**	**9,209**	**8,968**	**8,923**	**9,508**	**9,705**
2019 г.							
январь	11,362	9,959	9,232	8,994	8,947	9,538	9,731
февраль	11,372	9,973	9,244	9,005	8,959	9,550	9,743
март	11,379	9,991	9,319	9,046	9,002	9,622	9,794
1-й кв.	**11,371**	**9,974**	**9,265**	**9,015**	**8,969**	**9,570**	**9,756**
2-й кв.							
3-й кв.							
4-й кв.							
2019 г. ПРОГНОЗ							
апрель	11,388	10,005	9,353	9,067	9,024	9,654	9,819
май	11,398	10,019	9,386	9,089	9,046	9,687	9,845
июнь	11,407	10,033	9,419	9,110	9,068	9,720	9,871

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

БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	**0,04517**	**0,04989**	**0,05922**	**0,05985**	**0,05812**	**0,06210**	**0,05903**
01.01.1991	**0,07306**	**0,08096**	**0,09592**	**0,09766**	**0,09441**	**0,10162**	**0,09633**
декабрь 1999 г.	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107
2018 г.	**11,235**	**9,738**	**9,125**	**8,845**	**8,787**	**9,354**	**9,590**
1-й кв.	11,083	9,576	9,046	8,729	8,681	9,214	9,479
2-й кв.	11,216	9,636	9,076	8,760	8,705	9,240	9,533
3-й кв.	11,304	9,810	9,168	8,924	8,841	9,452	9,644
4-й кв.	11,335	9,930	9,209	8,968	8,923	9,508	9,705
2019 г.							
1-й кв.	**11,371**	**9,974**	**9,265**	**9,015**	**8,969**	**9,570**	**9,756**
апрель	11,390	10,004	9,331	9,057	9,013	9,635	9,806
май	11,400	10,016	9,343	9,068	9,024	9,648	9,819
июнь	11,439	10,072	9,339	9,113	9,067	9,720	9,831
2-й кв.	**11,410**	**10,031**	**9,338**	**9,080**	**9,034**	**9,667**	**9,819**
3-й кв.							
4-й кв.							
2019 г. ПРОГНОЗ							
июль	11,465	10,100	9,364	9,130	9,083	9,740	9,846
август	11,490	10,129	9,389	9,148	9,100	9,761	9,860
сентябрь	11,516	10,157	9,414	9,165	9,116	9,782	9,875

2 Строительно-монтажные работы

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

БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	**0,04517**	**0,04989**	**0,05922**	**0,05985**	**0,05812**	**0,06210**	**0,05903**
01.01.1991	**0,07306**	**0,08096**	**0,09592**	**0,09766**	**0,09441**	**0,10162**	**0,09633**
декабрь 1999 г.	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107
2018 г.	**11,235**	**9,738**	**9,125**	**8,845**	**8,787**	**9,354**	**9,590**
1-й кв.	11,083	9,576	9,046	8,729	8,681	9,214	9,479
2-й кв.	11,216	9,636	9,076	8,760	8,705	9,240	9,533
3-й кв.	11,304	9,810	9,168	8,924	8,841	9,452	9,644
4-й кв.	11,335	9,930	9,209	8,968	8,923	9,508	9,705
2019 г.							
1-й кв.	11,371	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570	9,756
2-й кв.	**11,410**	**10,031**	**9,338**	**9,080**	**9,034**	**9,667**	**9,819**
июль	11,452	10,086	9,351	9,125	9,079	9,733	9,844
август	11,463	10,100	9,362	9,136	9,091	9,747	9,856
сентябрь	11,469	10,221	9,480	9,239	9,197	9,878	9,989
3-й кв.	**11,461**	**10,136**	**9,398**	**9,167**	**9,122**	**9,786**	**9,896**
4-й кв.							
2019 г. ПРОГНОЗ							
октябрь	11,488	10,253	9,511	9,270	9,230	9,917	10,032
ноябрь	11,506	10,284	9,543	9,300	9,263	9,957	10,076
декабрь	11,524	10,316	9,574	9,331	9,296	9,997	10,119

2 Строительно-монтажные работы

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.

7Q-EVEVPR-QJZ3M4-QHTQEL-GGM

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**	**0,08056**	**0,09592**	**0,09706**	**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	6,268	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	8,661	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	9,667	9,819
3-й кв.	**11,461**	**10,136**	**9,398**	**9,167**	**9,122**	**9,786**	**9,896**
октябрь	11,482	10,235	9,493	9,251	9,209	9,892	10,002
ноябрь	11,494	10,248	9,505	9,263	9,221	9,906	10,015
декабрь	11,506	10,262	9,518	9,275	9,233	9,920	10,028
4-й кв.	**11,494**	**10,248**	**9,505**	**9,263**	**9,221**	**9,906**	**10,015**
2020 г. ПРОГНОЗ							
январь	11,518	10,275	9,530	9,287	9,245	9,935	10,042
февраль	11,531	10,289	9,543	9,299	9,257	9,949	10,055
март	11,543	10,302	9,555	9,312	9,269	9,963	10,068

Волго-Вятский район

Дата введения сметных цен, период	Ярославская область	Республика Марий Эл	Республика Мордовия	Чувашская Республика	Кировская область	Нижегородская область	Белгородская область
01.01.1984	**0,05548**	**0,07379**	**0,06365**	**0,06345**	**0,05976**	**0,06281**	**0,06727**
01.01.1991	**0,09012**	**0,12008**	**0,10406**	**0,10275**	**0,09789**	**0,10151**	**0,10889**
декабрь 1999 г.	**1,000**	**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	1,138
2001 г.	1,656	1,413	1,425	1,370	1,538	1,258	1,370
2002 г.	1,952	1,723	1,682	1,593	1,707	1,572	1,686
2003 г.	2,303	2,054	2,004	1,889	1,943	1,908	2,011
2004 г.	2,636	2,412	2,360	2,210	2,234	2,240	2,330
2005 г.	2,987	2,871	2,770	2,606	2,629	2,652	2,769
2006 г.	3,600	3,587	3,425	3,233	3,235	3,280	3,451
2007 г.	4,117	4,364	3,969	3,806	3,795	3,854	4,099
2008 г.	4,851	5,082	4,685	4,530	4,523	4,597	4,898
2009 г.	5,180	5,490	5,140	4,833	5,023	4,931	5,286
2010 г.	5,669	6,124	5,237	5,005	5,017	5,081	5,950
2011 г.	5,491	6,307	5,088	5,230	5,018	5,236	6,386
2012 г.	6,036	7,654	6,055	6,773	5,960	6,171	7,641
2013 г.	7,031	8,623	6,973	8,387	6,915	7,514	8,871
2014 г.	7,460	9,105	7,418	8,740	7,187	7,734	9,565
2015 г.	7,684	9,261	7,949	8,547	7,563	7,734	9,485
2016 г.	8,009	9,542	8,443	8,519	7,945	7,868	9,708
2017 г.	8,586	9,825	8,950	8,673	8,221	8,046	10,202
2018 г.	**9,085**	**10,251**	**9,473**	**9,124**	**8,604**	**8,317**	**10,857**
1-й кв.	8,958	10,159	9,383	8,994	8,524	8,215	10,733
2-й кв.	9,020	10,188	9,421	9,037	8,553	8,243	10,763
3-й кв.	9,148	10,300	9,524	9,203	8,651	8,376	10,928
4-й кв.	9,214	10,356	9,566	9,260	8,689	8,432	11,003
2019 г.							
1-й кв.	9,262	10,394	9,597	9,316	8,735	8,476	11,065
2-й кв.	9,303	10,442	9,600	9,367	8,785	8,551	11,145
3-й кв.	**9,355**	**10,542**	**9,642**	**9,419**	**8,843**	**8,653**	**11,253**
октябрь	9,463	10,638	9,773	9,547	8,957	8,734	11,380
ноябрь	9,475	10,652	9,785	9,559	8,969	8,746	11,395
декабрь	9,487	10,665	9,798	9,572	8,980	8,758	11,411
4-й кв.	**9,475**	**10,652**	**9,785**	**9,559**	**8,969**	**8,746**	**11,395**
2020 г. ПРОГНОЗ							
январь	9,500	10,679	9,810	9,584	8,992	8,769	11,426
февраль	9,512	10,693	9,822	9,597	9,004	8,781	11,442
март	9,524	10,706	9,834	9,610	9,016	8,792	11,457

© КО-ИНВЕСТ 2020

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

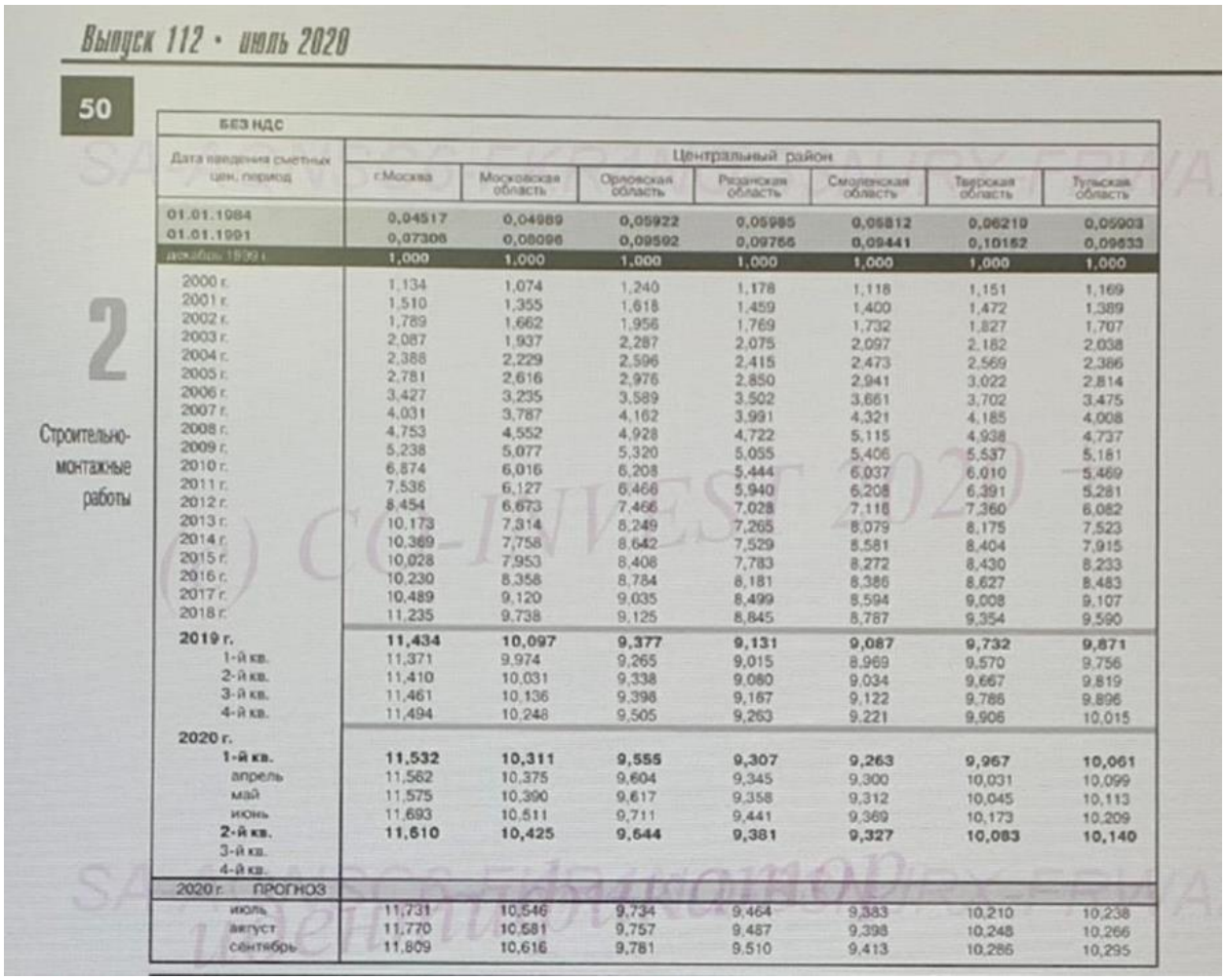
2

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
01.01.1984	**0,04517**	**0,04989**	**0,05922**	**0,05985**	**0,05812**	**0,06210**	**0,05903**
01.01.1991	**0,07306**	**0,08096**	**0,09592**	**0,09706**	**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	9,736	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	9,530	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	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	0,07308	0,08096	0,09592	0,09755	0,09441	0,10152	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
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.							
1-й кв.	**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	9,487	9,398	10,248	10,266
сентябрь	11,809	10,616	9,781	9,510	9,413	10,286	10,295

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 113, Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г.

2 Строительно-монтажные работы

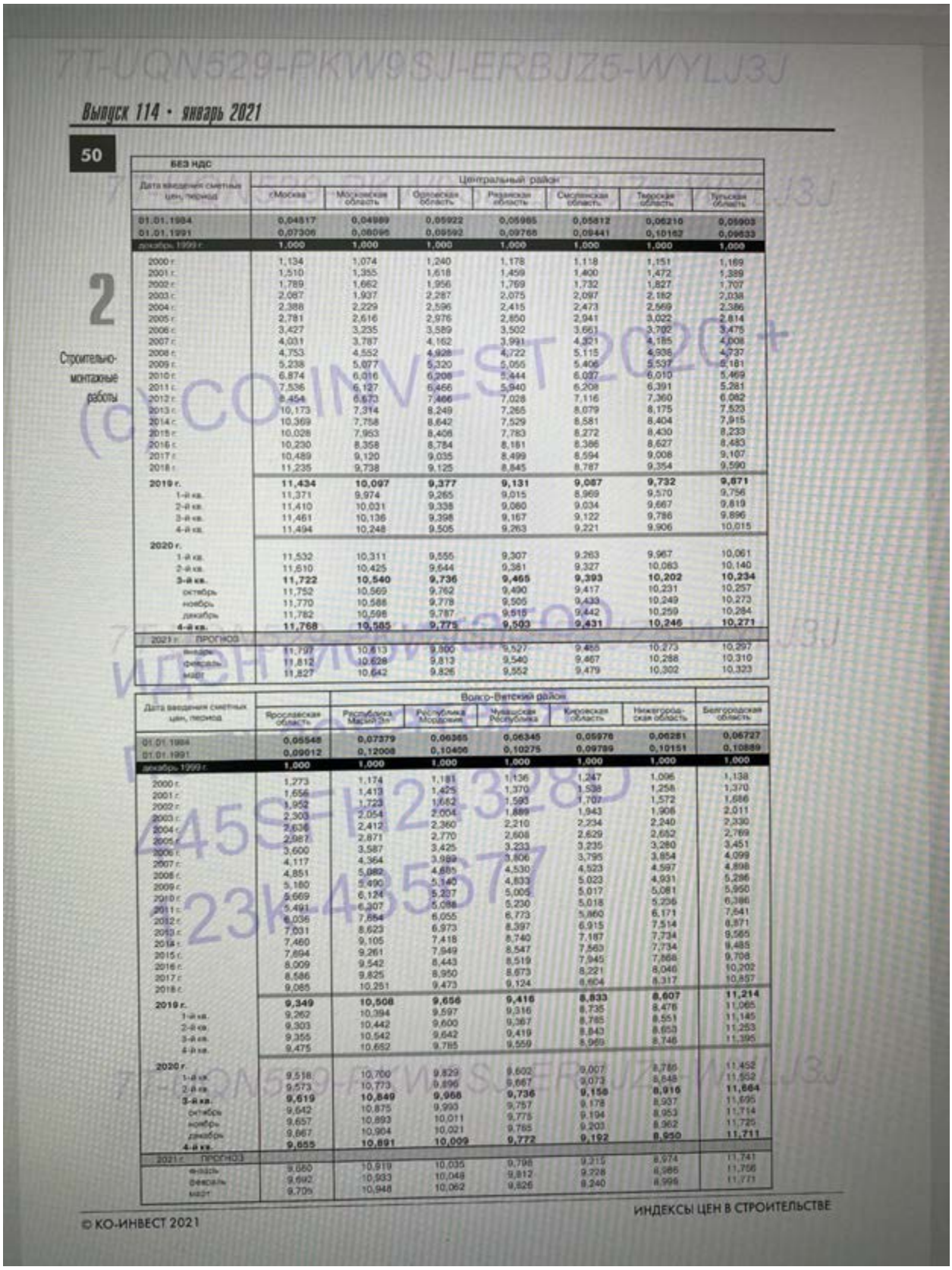
БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	**0,04517**	**0,04989**	**0,05922**	**0,05985**	**0,05812**	**0,06210**	**0,05903**
01.01.1991	**0,07306**	**0,08096**	**0,09592**	**0,09766**	**0,09441**	**0,10162**	**0,09633**
декабрь 1999 г.	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107
2018 г.	11,235	9,738	9,125	8,845	8,787	9,354	9,590
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.							
1-й кв.	11,532	10,311	9,555	9,307	9,263	9,967	10,061
2-й кв.	**11,610**	**10,425**	**9,644**	**9,381**	**9,327**	**10,083**	**10,140**
июль	11,707	10,526	9,723	9,453	9,381	10,187	10,223
август	11,722	10,540	9,736	9,465	9,393	10,202	10,236
сентябрь	11,737	10,555	9,749	9,478	9,406	10,216	10,244
3-й кв.	**11,722**	**10,540**	**9,736**	**9,465**	**9,393**	**10,202**	**10,234**
4-й кв.							
2020 г. ПРОГНОЗ							
октябрь	11,760	10,574	9,761	9,490	9,417	10,237	10,261
ноябрь	11,783	10,593	9,774	9,503	9,429	10,258	10,279
декабрь	11,805	10,612	9,787	9,515	9,441	10,279	10,297

Дата введения сметных цен, период		Волго-Вятский район					
	Ярославская область	Республика Марий Эл	Республика Мордовия	Чувашская Республика	Кировская область	Нижегород-ская область	Белгородская область
01.01.1984	**0,05548**	**0,07379**	**0,06365**	**0,06345**	**0,05976**	**0,06281**	**0,06727**
01.01.1991	**0,09012**	**0,12008**	**0,10406**	**0,10275**	**0,09789**	**0,10151**	**0,10889**
декабрь 1999 г.	**1,000**	**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	1,138
2001 г.	1,656	1,413	1,425	1,370	1,538	1,258	1,370
2002 г.	1,952	1,723	1,682	1,593	1,707	1,572	1,686
2003 г.	2,303	2,054	2,004	1,889	1,943	1,908	2,011
2004 г.	2,636	2,412	2,360	2,210	2,234	2,240	2,330
2005 г.	2,987	2,871	2,770	2,608	2,629	2,652	2,769
2006 г.	3,600	3,587	3,425	3,233	3,235	3,280	3,451
2007 г.	4,117	4,364	3,989	3,806	3,795	3,854	4,099
2008 г.	4,851	5,082	4,685	4,530	4,523	4,597	4,898
2009 г.	5,180	5,490	5,140	4,833	5,023	4,931	5,286
2010 г.	5,669	6,124	5,237	5,005	5,017	5,081	5,950
2011 г.	5,491	6,307	5,088	5,230	5,018	5,236	6,386
2012 г.	6,036	7,654	6,055	6,773	5,860	6,171	7,641
2013 г.	7,031	8,623	6,973	8,397	6,915	7,514	8,871
2014 г.	7,460	9,105	7,418	8,740	7,187	7,734	9,565
2015 г.	7,694	9,261	7,949	8,547	7,563	7,734	9,485
2016 г.	8,009	9,542	8,443	8,519	7,945	7,868	9,708
2017 г.	8,586	9,825	8,950	8,673	8,221	8,046	10,202
2018 г.	9,085	10,251	9,473	9,124	8,604	8,317	10,857
2019 г.	**9,349**	**10,508**	**9,656**	**9,416**	**8,833**	**8,607**	**11,214**
1-й кв.	9,262	10,394	9,597	9,316	8,735	8,476	11,065
2-й кв.	9,303	10,442	9,600	9,367	8,785	8,551	11,145
3-й кв.	9,355	10,542	9,642	9,419	8,843	8,653	11,253
4-й кв.	9,475	10,652	9,785	9,559	8,969	8,746	11,395
2020 г.							
1-й кв.	9,518	10,700	9,829	9,602	9,007	8,786	11,452
2-й кв.	**9,573**	**10,773**	**9,896**	**9,667**	**9,073**	**8,848**	**11,552**
июль	9,608	10,837	9,956	9,725	9,148	8,905	11,648
август	9,620	10,851	9,968	9,738	9,159	8,917	11,664
сентябрь	9,629	10,861	9,981	9,744	9,166	8,925	11,680
3-й кв.	**9,619**	**10,849**	**9,968**	**9,736**	**9,158**	**8,916**	**11,664**
4-й кв.							
2020 г. ПРОГНОЗ							
октябрь	9,641	10,872	9,992	9,754	9,183	8,935	11,696
ноябрь	9,652	10,883	10,003	9,764	9,201	8,945	11,712
декабрь	9,664	10,895	10,014	9,774	9,219	8,955	11,729

© КО-ИНВЕСТ 2020

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 114, Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г



Выпуск 114 • январь 2021

50

2 Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04817	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08095	0,09592	0,09768	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.	2,067	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	4,936	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	5,844	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	8,406	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**	**9,671**
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	9,060	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.							
1-й кв.	11,532	10,311	9,555	9,307	9,263	9,967	10,061
2-й кв.	11,610	10,425	9,644	9,381	9,327	10,063	10,140
3-й кв.	**11,722**	**10,540**	**9,736**	**9,465**	**9,393**	**10,202**	**10,234**
октябрь	11,752	10,569	9,762	9,490	9,417	10,231	10,257
ноябрь	11,770	10,588	9,778	9,505	9,433	10,249	10,273
декабрь	11,782	10,596	9,787	9,518	9,442	10,259	10,284
4-й кв.	**11,768**	**10,585**	**9,775**	**9,503**	**9,431**	**10,246**	**10,271**
2021 г. ПРОГНОЗ							
январь	11,797	10,613	9,800	9,527	9,455	10,273	10,297
февраль	11,812	10,628	9,813	9,540	9,467	10,288	10,310
март	11,827	10,642	9,826	9,552	9,479	10,302	10,323

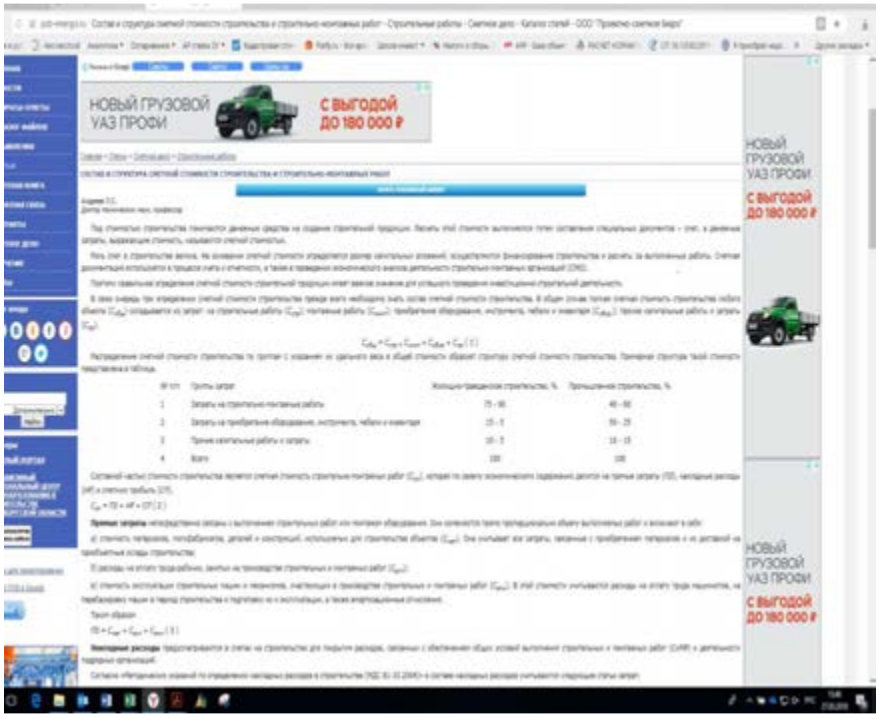
Дата введения сметных цен, период	Волго-Вятский район						
	Ярославская область	Республика Марий Эл	Республика Мордовия	Чувашская Республика	Кировская область	Нижегородская область	Белгородская область
01.01.1984	0,05548	0,07379	0,06365	0,06345	0,05976	0,06281	0,06727
01.01.1991	0,09012	0,12008	0,10406	0,10275	0,09789	0,10151	0,10889
декабрь 1999 г.	1,000	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	1,138
2001 г.	1,656	1,413	1,425	1,370	1,538	1,256	1,370
2002 г.	1,952	1,723	1,682	1,593	1,707	1,572	1,686
2003 г.	2,303	2,054	2,004	1,889	1,943	1,906	2,011
2004 г.	2,636	2,412	2,360	2,210	2,234	2,240	2,330
2005 г.	2,987	2,871	2,770	2,608	2,629	2,652	2,769
2006 г.	3,600	3,587	3,425	3,233	3,235	3,280	3,451
2007 г.	4,117	4,364	3,989	3,806	3,795	3,854	4,099
2008 г.	4,851	5,082	4,685	4,530	4,523	4,597	4,898
2009 г.	5,180	5,490	5,140	4,833	5,023	4,931	5,286
2010 г.	5,669	6,124	5,237	5,005	5,017	5,081	5,950
2011 г.	5,491	6,307	5,088	5,230	5,018	5,236	6,386
2012 г.	6,036	7,854	6,055	6,773	5,860	6,171	7,641
2013 г.	7,031	8,623	6,973	8,397	6,915	7,514	8,871
2014 г.	7,460	9,105	7,418	8,740	7,187	7,734	9,565
2015 г.	7,894	9,261	7,949	8,547	7,563	7,734	9,485
2016 г.	8,009	9,542	8,443	8,519	7,945	7,868	9,708
2017 г.	8,586	9,825	8,950	8,673	8,221	8,046	10,202
2018 г.	9,065	10,251	9,473	9,124	8,604	8,317	10,857
2019 г.	**9,349**	**10,508**	**9,656**	**9,416**	**8,833**	**8,607**	**11,214**
1-й кв.	9,262	10,394	9,597	9,316	8,735	8,476	11,066
2-й кв.	9,303	10,442	9,600	9,367	8,785	8,551	11,145
3-й кв.	9,355	10,542	9,642	9,419	8,843	8,653	11,253
4-й кв.	9,475	10,652	9,785	9,559	8,969	8,746	11,395
2020 г.							
1-й кв.	9,518	10,700	9,829	9,602	9,007	8,786	11,452
2-й кв.	9,573	10,773	9,896	9,667	9,073	8,848	11,552
3-й кв.	**9,619**	**10,849**	**9,966**	**9,736**	**9,158**	**8,916**	**11,664**
октябрь	9,642	10,875	9,993	9,757	9,178	8,937	11,695
ноябрь	9,657	10,893	10,011	9,775	9,194	8,953	11,714
декабрь	9,667	10,904	10,021	9,785	9,203	8,962	11,725
4-й кв.	**9,655**	**10,891**	**10,009**	**9,772**	**9,192**	**8,950**	**11,711**
2021 г. ПРОГНОЗ							
январь	9,650	10,919	10,035	9,796	9,215	8,974	11,741
февраль	9,692	10,933	10,049	9,812	9,228	8,986	11,756
март	9,709	10,948	10,062	9,826	9,240	8,998	11,771

© КО-ИНВЕСТ 2021

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

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 тарифы[1] по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования 1 год. Август 2014 г.

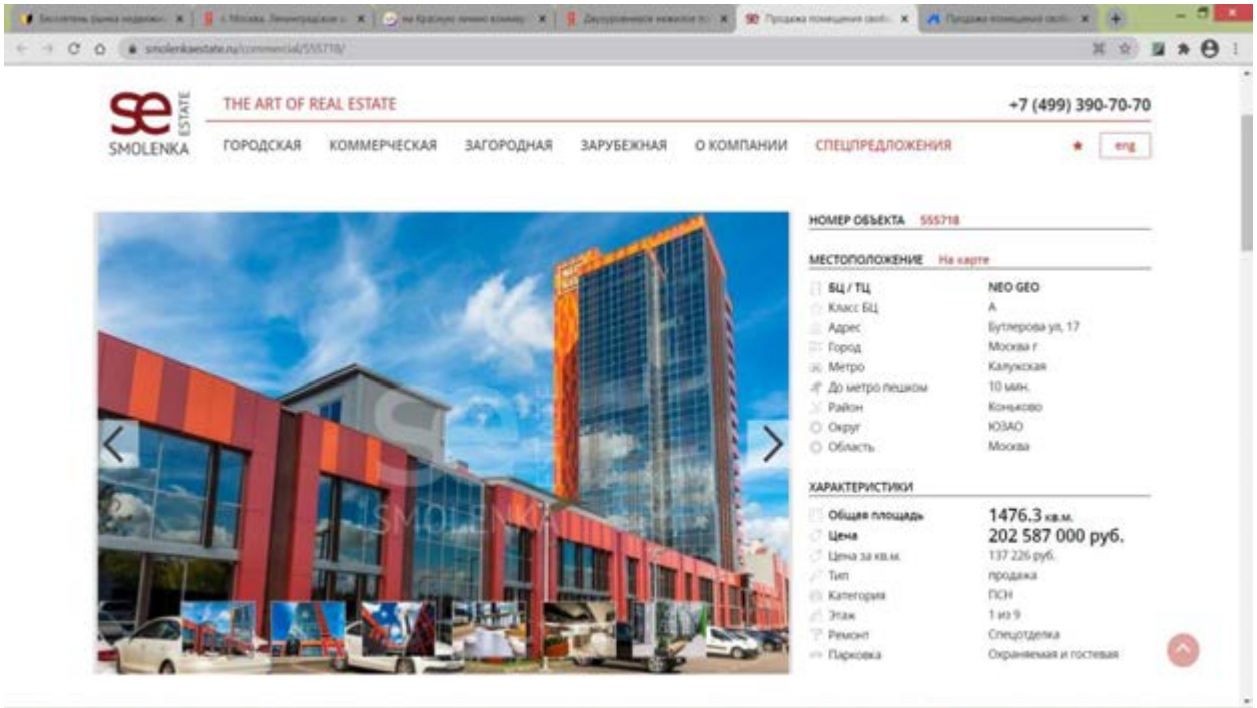
Компания	Тариф, *в % от страховой суммы*
ОАО «СК ГАЙДЕ»	0,05–0,35
ОАО «АльфаСтрахование»	0,07–0,32[2]
ГСК «Югория»	0,09–1,75
ЗАО «ГУТА-Страхование»	
производственные здания	0,05–0,3
офисные здания	0,03–0,2
торговые здания	0,04–0,25

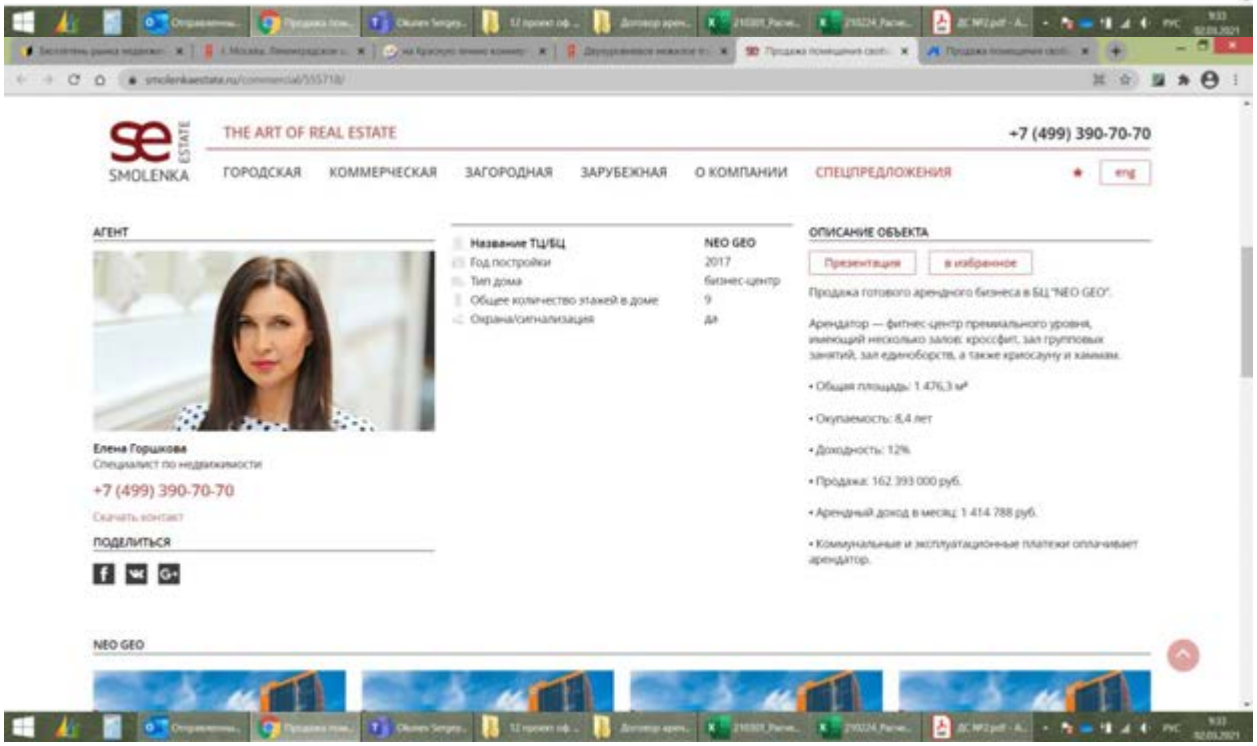
[1] Страховые риски могут быть различными, как правило, это: пожар, удар молнии, взрыв, стихийные бедствия, повреждения водой, постороннее воздействие, хищение, повреждение третьими лицами, бой стекла, терроризм.
[2] Включая отделку.

RWAY по данным компаний

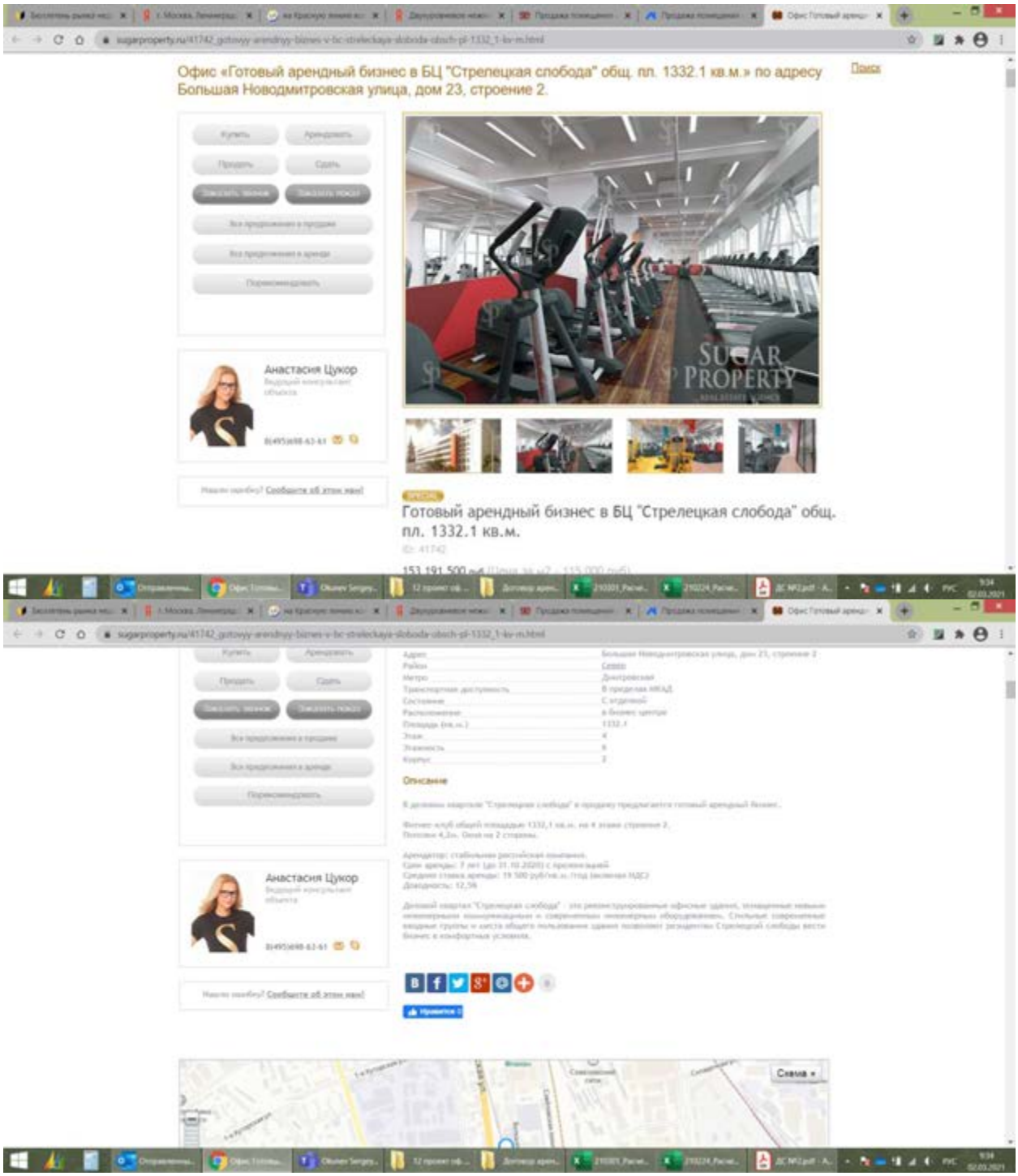
Величина коэффициента капитализации для торговой недвижимости

https://smolenkaestate.ru/commercial/547091/

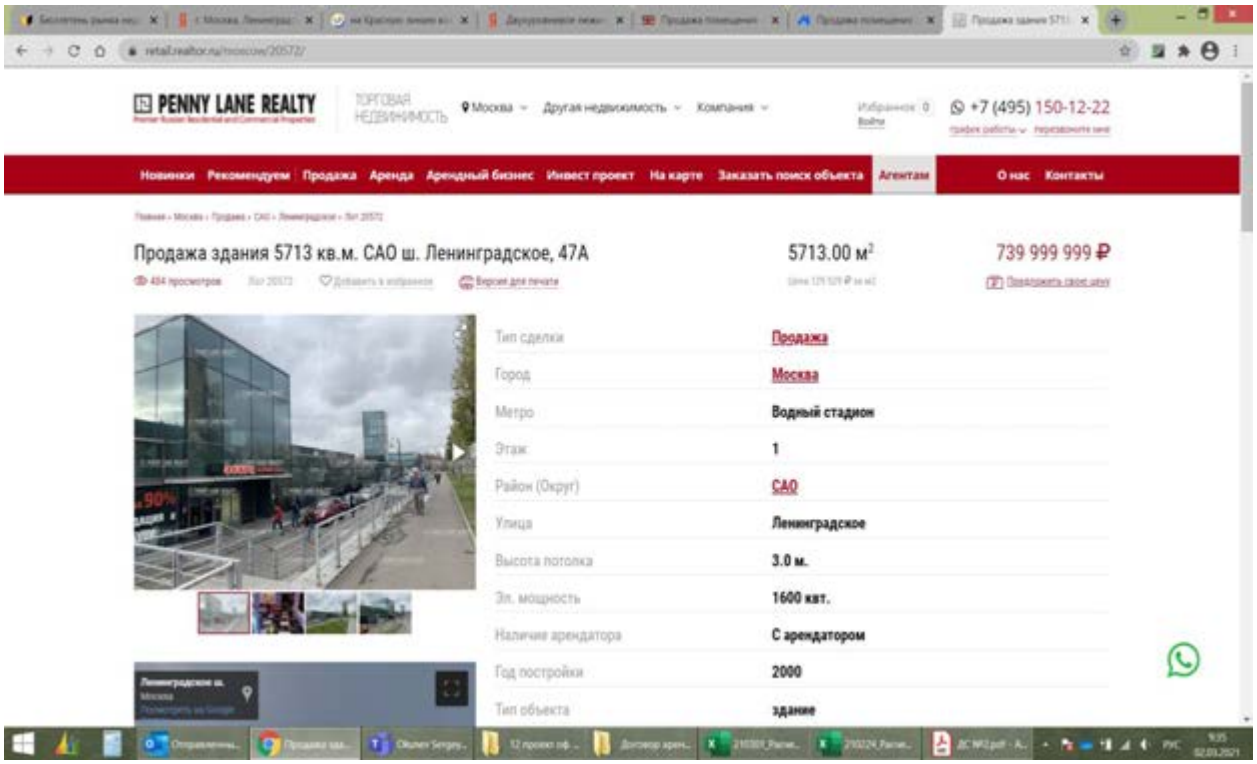


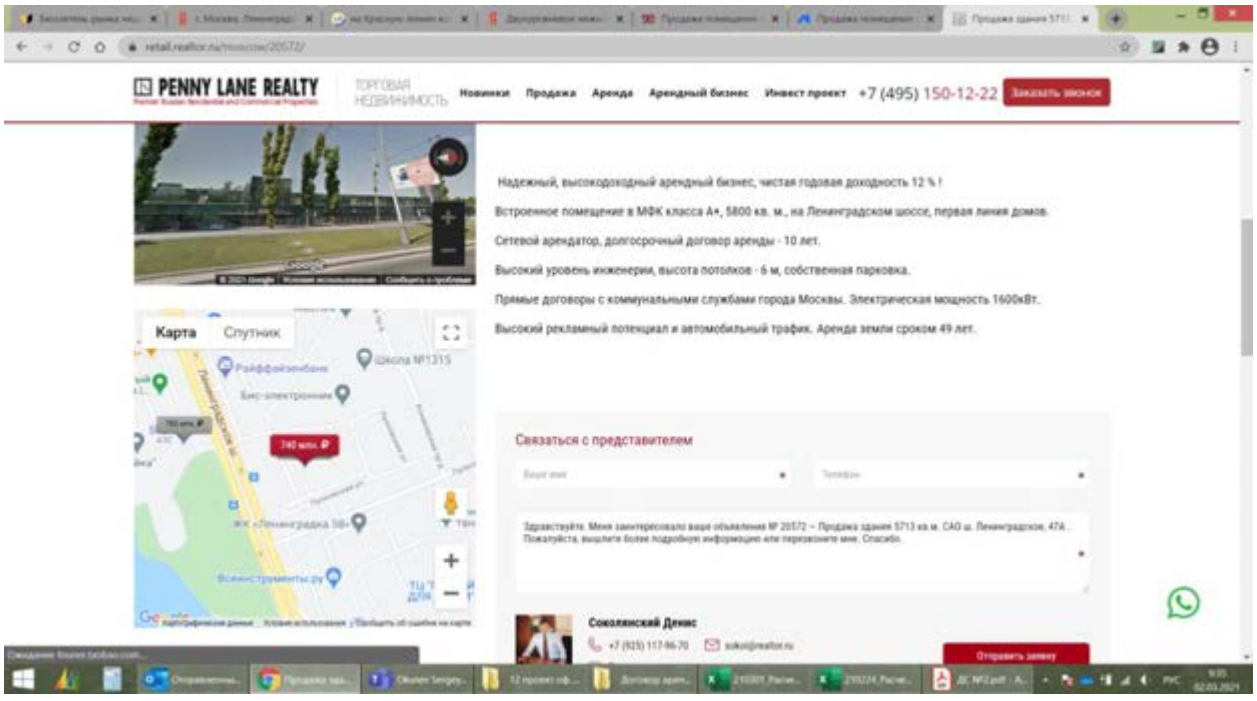


https://sugarproperty.ru/41742_gotovyy-arendnyy-biznes-v-bc-streleckaya-sloboda-obsch-pl-1332_1-kv-m.html



https://retail.realtor.ru/moscow/20572/





ПРИЛОЖЕНИЕ 5

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

NEO ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"8" сентября 2021 г.

В соответствии с Заданием на оценку №7 от "3" сентября 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.Н., 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 4 074,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5; кадастровый (или условный) № 77:08:0002014:2012. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 712062 от 11.08.2014 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: доля в праве 9/10, общая площадь 2 559,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5; кадастровый (или условный) № 267865. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 1217329 от 23.05.2016 г.

Стороны:

Представитель на объекте _____

Представитель АО "НЭО Центр" _____ Крестина Е.Н.

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

HLB THE GLOBAL ADVISORY AND ACCOUNTING NETWORK

NEO

ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

Дата проведения осмотра: "8" сентября 2021 г.

Текущее использование:

фитнес-центр

Состояние зданий/помещений:

оч. хор.

Окружающая застройка:

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально):

жилые здания

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте):

Внешнее благоустройство: оч.хор

Наличие парковки (организованная/стихийная)

Наличие коммуникаций:

Наименование	Показатель
Электроснабжение	гор.
Газоснабжение	—
Водоснабжение	гор
Канализация	гор
Лифт	—
Система кондиционирования	+
Вентиляция	+
Система оповещения о пожаре	+
Система контроля доступа	+

Дополнительные примечания:

Стороны:

Представитель на объекте [подпись] Комачев С.М.

Представитель АО "НЭО Центр" [подпись] Креатина Е.А.

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

HLB THE GLOBAL ADVISORY AND ACCOUNTING NETWORK

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Фотография 1. Вид подъездных путей к зданию, в котором расположены оцениваемые помещения



Фотография 2. Вид подъездных путей к зданию, в котором расположены оцениваемые помещения



Фотография 3. Вид организованного наземного паркинга



Фотография 4. Вид организованного наземного паркинга



Фотография 5. Вид организованного наземного паркинга



Фотография 6. Вид подъездных путей к зданию, в котором расположены оцениваемые помещения



Фотография 7. Вид въезда на паркинг



Фотография 8. Вид подъездных путей к зданию, в котором расположены оцениваемые помещения



Фотография 9. Вид подъездных путей к зданию, в котором расположены оцениваемые помещения



Фотография 10. Вид въезда на паркинг



Фотография 11. Вид въезда на паркинг



Фотография 12. Внешний вид здания



Фотография 13. Внешний вид здания



Фотография 14. Внешний вид здания



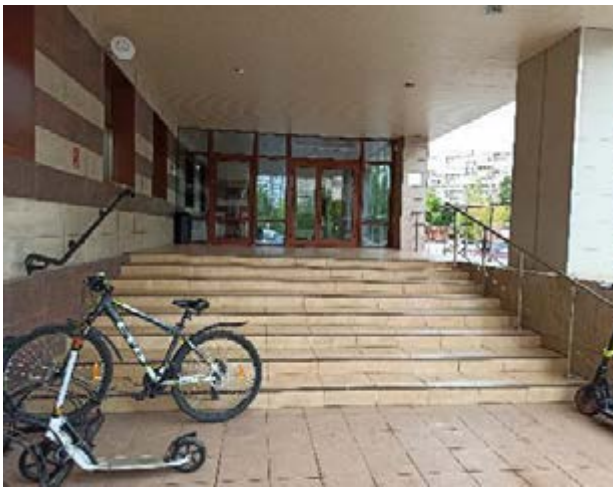
Фотография 15. Внешний вид здания



Фотография 16. Внешний вид здания



Фотография 17. Вид организованного наземного паркинга



Фотография 18. Входная группа



Фотография 19. Внешний вид здания



Фотография 20. Внешний вид здания



Фотография 21. Входная группа



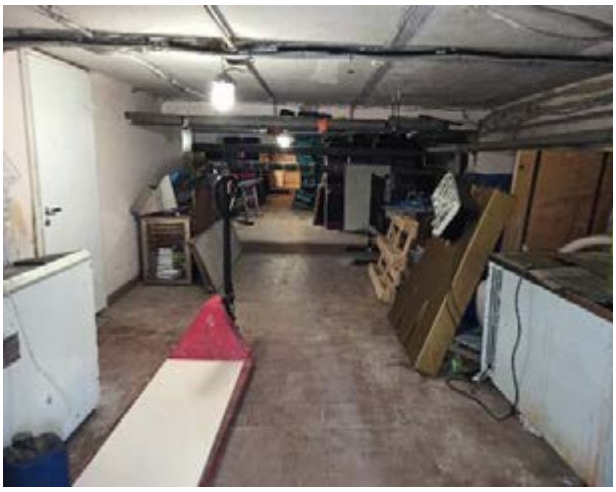
Фотография 22. Адресная табличка



Фотография 23. Отдельный вход в помещения цокольного этажа



Фотография 24. Отдельный вход в помещения цокольного этажа



Фотография 25. Внутреннее состояние помещений цокольного этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 26. Внутреннее состояние помещений цокольного этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 27. Внутреннее состояние помещений цокольного этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 28. Внутреннее состояние помещений цокольного этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 29. Внутреннее состояние помещений цокольного этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 30. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 31. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 32. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 33. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 34. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 35. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 36. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 37. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 38. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 39. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 40. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 41. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 42. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 43. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 44. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



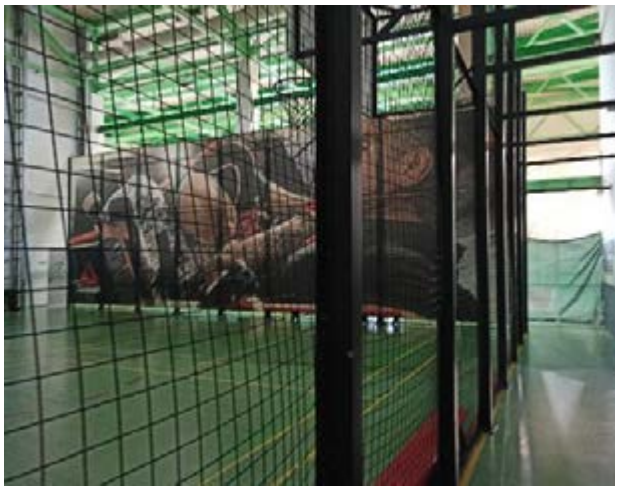
Фотография 45. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 46. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 47. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 48. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 49. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 50. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 51. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



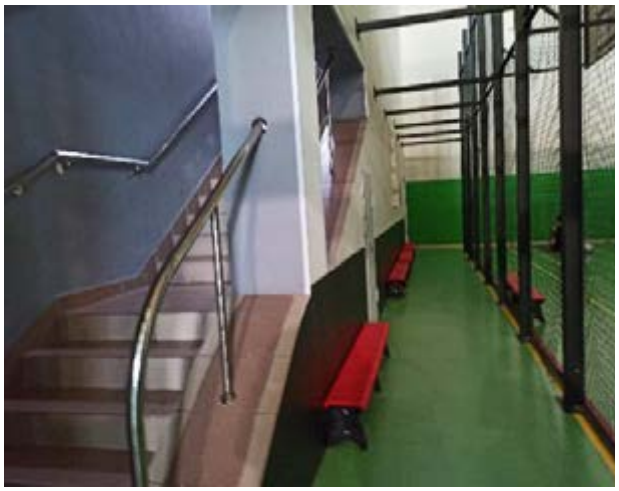
Фотография 52. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 53. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 54. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 55. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 56. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 57. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 58. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 59. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



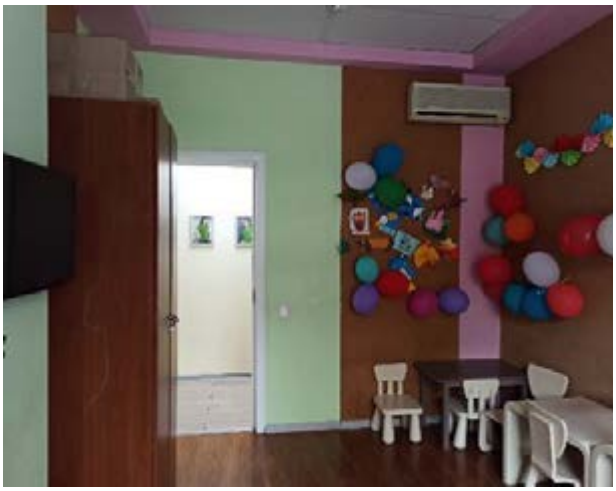
Фотография 60. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 61. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 62. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 63. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 64. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 65. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 66. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 67. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 68. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 69. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 70. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 71. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



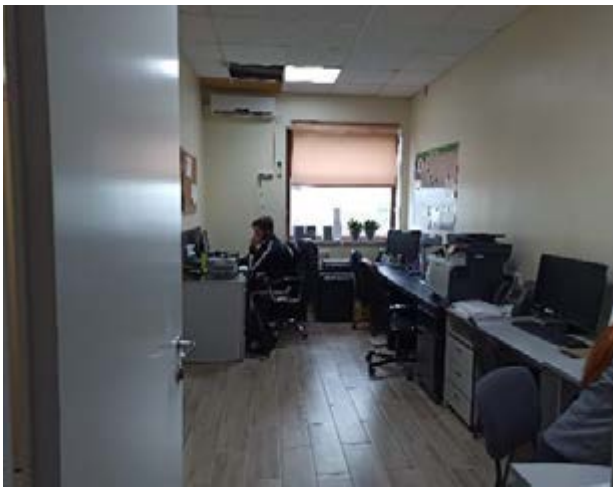
Фотография 72. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 73. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 74. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 75. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



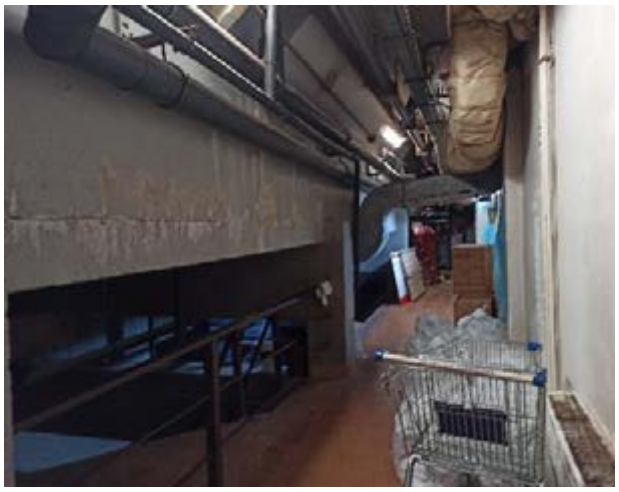
Фотография 76. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 77. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 78. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 79. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 80. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 81. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 82. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 83. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 84. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 85. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



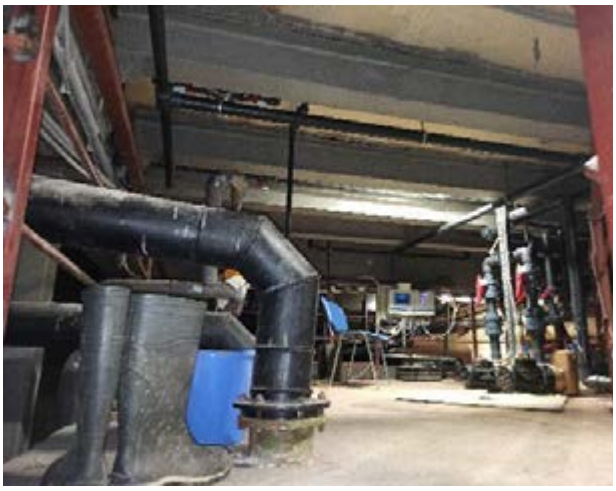
Фотография 86. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 87. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 88. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



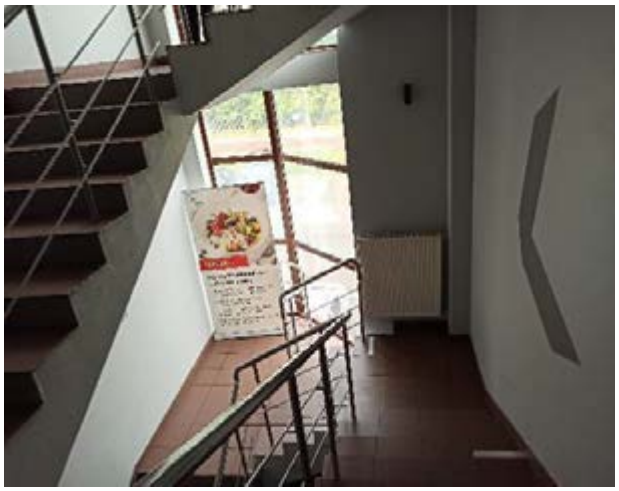
Фотография 89. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



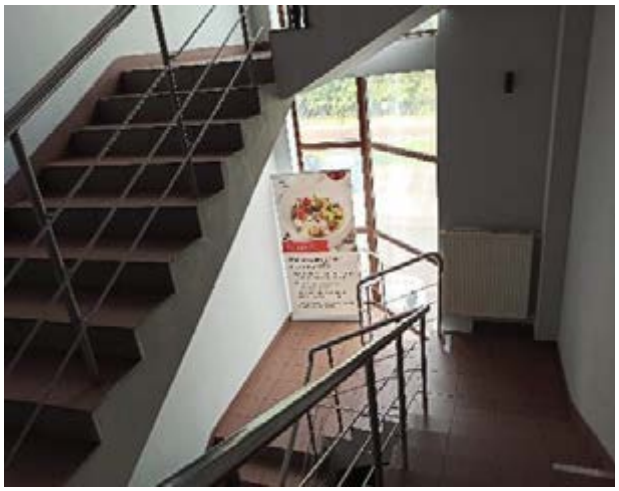
Фотография 90. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 91. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 92. Внутреннее состояние помещений 2 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 93. Внутреннее состояние помещений 2 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 94. Внутреннее состояние помещений 2 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 95. Внутреннее состояние помещений 2 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 96. Внутреннее состояние помещений 2 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 97. Внутреннее состояние помещений 2 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 98. Внутреннее состояние помещений 2 этажа, входящих в состав объекта оценки



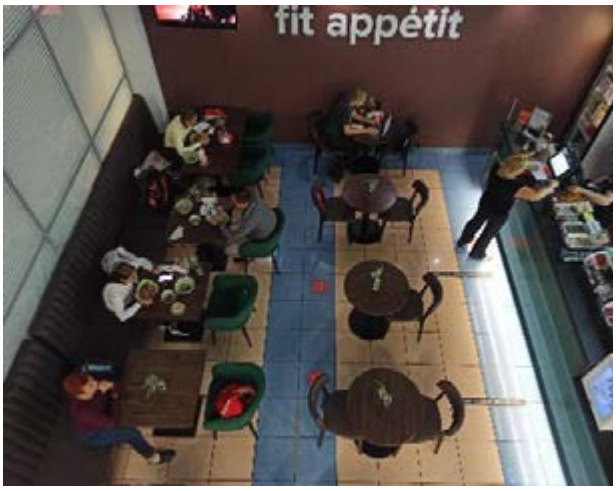
Фотография 99. Внутреннее состояние помещений 2 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 100. Внутреннее состояние помещений 2 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 101. Внутреннее состояние помещений 2 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 102. Внутреннее состояние помещений 2 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 103. Внутреннее состояние помещений 2 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 104. Внутреннее состояние помещений 2 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 105. Внутреннее состояние помещений 2 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 106. Внутреннее состояние помещений 2 этажа, входящих в состав объекта оценки. Бассейн



Фотография 107. Внутреннее состояние помещений 2 этажа, входящих в состав объекта оценки. Бассейн



Фотография 108. Внутреннее состояние помещений 2 этажа, входящих в состав объекта оценки. Бассейн



Фотография 109. Внутреннее состояние помещений 2 этажа, входящих в состав объекта оценки. Бассейн



Фотография 110. Внутреннее состояние помещений 2 этажа, входящих в состав объекта оценки. Бассейн



Фотография 111. Внутреннее состояние помещений 2 этажа, входящих в состав объекта оценки. Бассейн



Фотография 112. Внутреннее состояние помещений 2 этажа, входящих в состав объекта оценки. Бассейн



Фотография 113. Внутреннее состояние помещений 2 этажа, входящих в состав объекта оценки. Бассейн



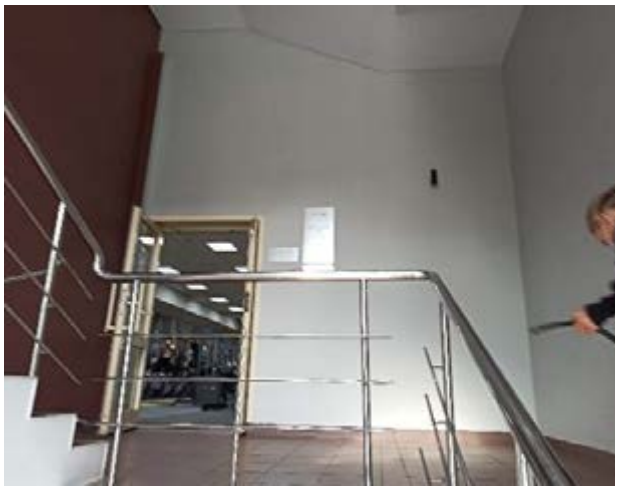
Фотография 114. Внутреннее состояние помещений 2 этажа, входящих в состав объекта оценки. Бассейн



Фотография 115. Внутреннее состояние помещений 2 этажа, входящих в состав объекта оценки. Бассейн



Фотография 116. Внутреннее состояние помещений 2 этажа, входящих в состав объекта оценки. Бассейн



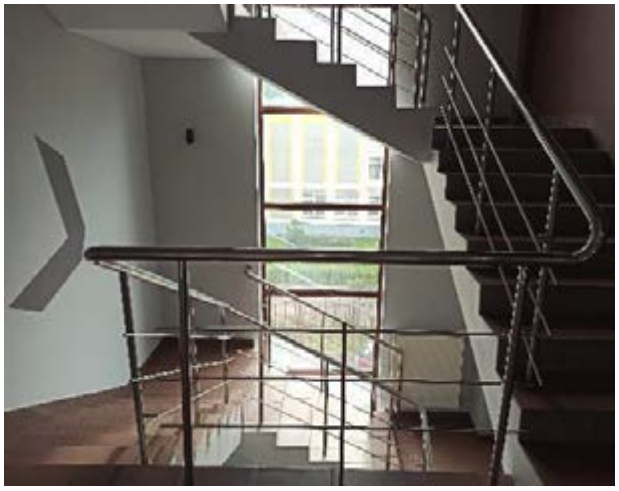
Фотография 117. Внутреннее состояние помещений 3 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 118. Внутреннее состояние помещений 3 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 119. Внутреннее состояние помещений 3 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 120. Внутреннее состояние помещений 3 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 121. Внутреннее состояние помещений 3 этажа, входящих в состав объекта оценки



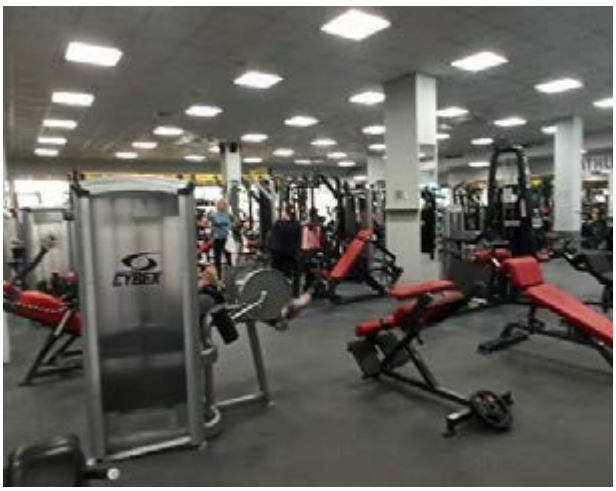
Фотография 122. Внутреннее состояние помещений 3 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 123. Внутреннее состояние помещений 3 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 124. Внутреннее состояние помещений 3 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 125. Внутреннее состояние помещений 3 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 126. Внутреннее состояние помещений 3 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 127. Внутреннее состояние помещений 3 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 128. Внутреннее состояние помещений 3 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 129. Внутреннее состояние помещений 3 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 130. Внутреннее состояние помещений 3 этажа, входящих в состав объекта оценки



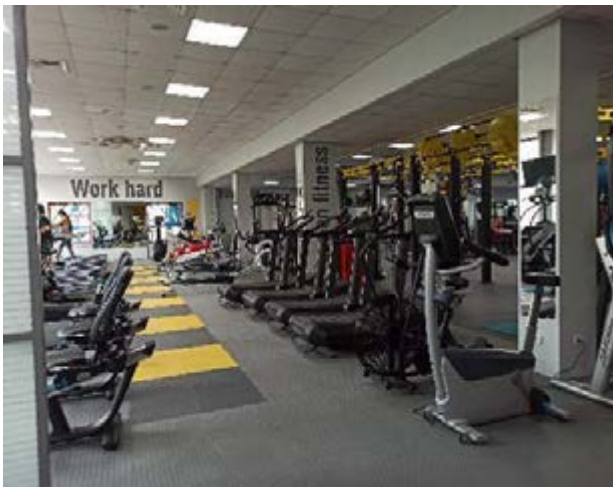
Фотография 131. Внутреннее состояние помещений 3 этажа, входящих в состав объекта оценки



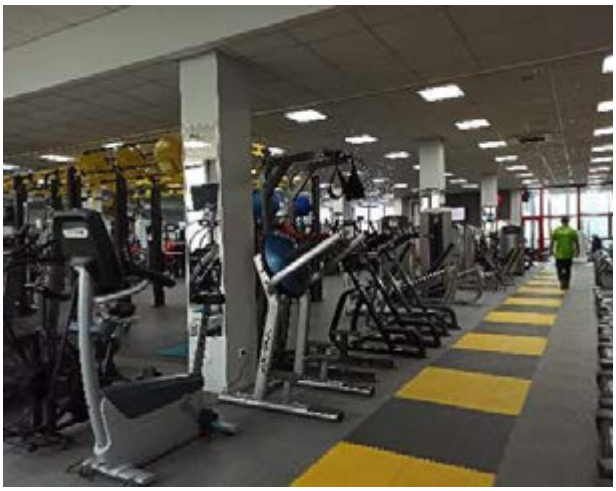
Фотография 132. Внутреннее состояние помещений 3 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 133. Внутреннее состояние помещений 3 этажа, входящих в состав объекта оценки



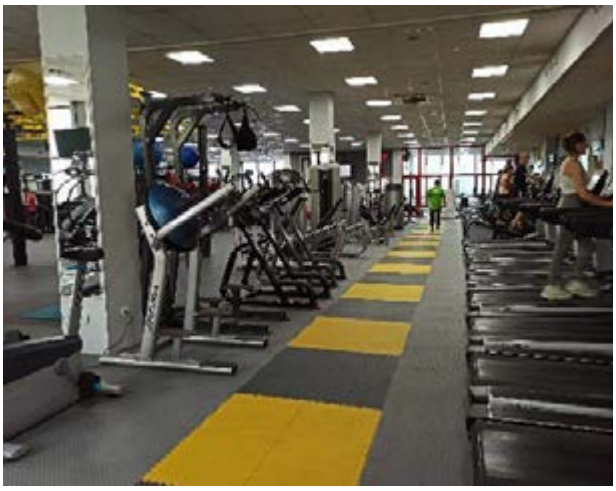
Фотография 134. Внутреннее состояние помещений 3 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 135. Внутреннее состояние помещений 3 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 136. Внутреннее состояние помещений 3 этажа, входящих в состав объекта оценки



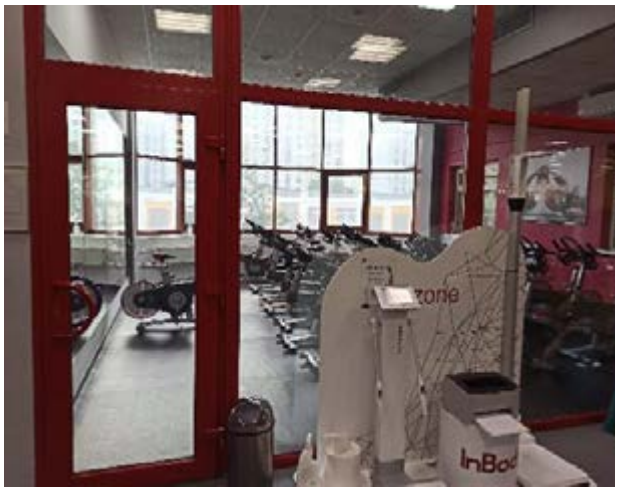
Фотография 137. Внутреннее состояние помещений 3 этажа, входящих в состав объекта оценки



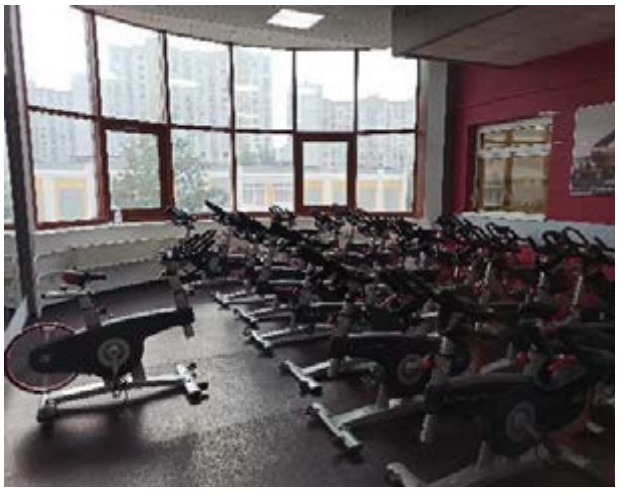
Фотография 138. Внутреннее состояние помещений 3 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 139. Внутреннее состояние помещений 3 этажа, входящих в состав объекта оценки



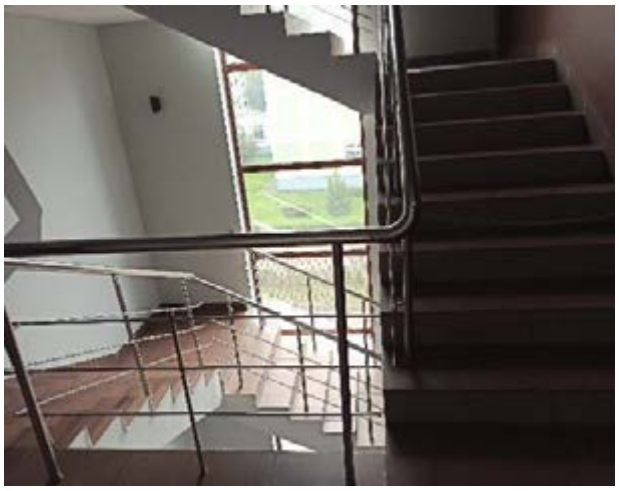
Фотография 140. Внутреннее состояние помещений 3 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 141. Внутреннее состояние помещений 3 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 142. Внутреннее состояние помещений 3 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 143. Внутреннее состояние помещений 3 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 144. Внутреннее состояние помещений 3 этажа, входящих в состав объекта оценки

Источник: результаты осмотра Исполнителя