

**Общество с ограниченной ответственностью  
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»**

**«УТВЕРЖДАЮ»**  
**Генеральный директор**  
**ООО «Центр оценки инвестиций»**



**Р.С. Луценко**

**ОТЧЕТ № РВМ-СН-18/03-Ц**

**от 29 марта 2018 года**

**Оценка справедливой стоимости нежилых  
помещений, общей площадью 4 002,3 кв. м,  
расположенных по адресу:  
г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г**

**Исполнитель отчета**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Зверева Е.А.", written over a faint circular stamp.

**Зверева Е.А.**

**г. Королёв МО, 2018 г.**

---

**СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА**

---

|   | Стр. |
|---|------|
| Сопроводительное письмо   | 3    |
| I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ   | 5    |
| 1.1. Задание на оценку  | 5    |
| 1.2. Применяемые стандарты оценки   | 7    |
| 1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения   | 8    |
| 1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке   | 8    |
| 1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» | 9    |
| 1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах   | 9    |
| 1.7. Основные факты и выводы  | 9    |
| 1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки  | 10   |
| 1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки   | 11   |
| 1.10. Методология определения справедливой стоимости  | 12   |
| II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ  | 15   |
| 2.1. Общие положения  | 15   |
| 2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки   | 15   |
| 2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки   | 17   |
| 2.4. Описание текущего использования объектов оценки  | 25   |
| 2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки  | 25   |
| III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ  | 26   |
| 3.1. Общие положения  | 26   |
| 3.2. Анализ рынка недвижимости  | 26   |
| IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ  | 59   |
| V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ   | 60   |
| 5.1. Общие положения  | 60   |
| 5.2. Общие понятия оценки   | 60   |
| 5.3. Общее описание методов оценки недвижимости   | 60   |
| 5.4. Согласование результатов оценки  | 66   |
| 5.5. Выбор подходов и методов оценки  | 66   |
| VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ  | 68   |
| 6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом   | 68   |
| 6.2. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом   | 77   |
| 6.3. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом  | 89   |
| 6.4. Согласование результатов оценки  | 89   |
| VII. ВЫВОДЫ   | 93   |
| VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ  | 94   |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1  | 95   |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 2  | 112  |

---

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

«29» марта 2018 г.

**Уважаемый Алексей Владимирович!**

В соответствии с Дополнительным соглашением № 18/03 к Договору № РВМ - СН-12/01 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 16.02.2012 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости нежилых помещений, общей площадью 4 002,3 кв. м, расположенных в здании по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, а именно:

- помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1 096,5 кв. м, этаж ц, номера на поэтажном плане: этаж ц, помещение I – комнаты 1, 1а, с 2 по 50, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10745;
- помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1 064,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комнаты с 1 по 53, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10746;
- помещения, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10747;
- помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1 066,1 кв. м, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение IV – комнаты с 1 по 47, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10748;
- помещения, назначение: нежилое, общая площадь 712,1 кв. м, этаж 3, номера на поэтажном плане: этаж 3, помещение V – комнаты с 1 по 41, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10749;
- помещения, назначение: нежилое, общая площадь 32,3 кв. м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VI – комнаты 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10750;
- помещения, назначение: нежилое, общая площадь 13,7 кв. м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VII – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10751.

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

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

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

Оценка проведена по состоянию на 29 марта 2018 г.

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

**Итоговая величина справедливой стоимости нежилых помещений, общей площадью 4 002,3 кв. м, расположенных в здании по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:**

**343 268 000**

**(Триста сорок три миллиона двести шестьдесят восемь тысяч) рублей,**

В том числе:

| № п/п | Наименование объекта  | Итоговая величина стоимости, руб. |
|-------|---|-----------------------------------|
| 1     | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 096,5 кв. м, этаж ц, номера на поэтажном плане: этаж ц, помещение I – комнаты 1, 1а, с 2 по 50, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10745 | 94 044 000                        |
| 2     | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 064,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комнаты с 1 по 53, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10746       | 91 300 000                        |
| 3     | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10747                 | 1 467 000                         |
| 4     | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 066,1 кв. м, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение IV – комнаты с 1 по 47, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10748       | 91 437 000                        |
| 5     | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 712,1 кв. м, этаж 3, номера на поэтажном плане: этаж 3, помещение V – комнаты с 1 по 41, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10749          | 61 075 000                        |
| 6     | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 32,3 кв. м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VI – комнаты 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10750               | 2 770 000                         |
| 7     | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,7 кв. м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VII – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10751                 | 1 175 000                         |

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

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



## РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 18/03 к Договору № РВМ - СН-12/01 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 16.02.2012 г.

#### **1. Объекты оценки (точное описание, состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии)).**

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

- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 096,5 кв. м, этаж ц, номера на поэтажном плане: этаж ц, помещение I – комнаты 1, 1а, с 2 по 50, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10745;
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 064,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комнаты с 1 по 53, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10746;
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10747;
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 066,1 кв. м, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение IV – комнаты с 1 по 47, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10748;
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 712,1 кв. м, этаж 3, номера на поэтажном плане: этаж 3, помещение V – комнаты с 1 по 41, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10749;
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 32,3 кв. м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VI – комнаты 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10750;
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,7 кв. м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VII – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10751.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

#### **2. Характеристики объектов оценки и их составных частей (или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики).**

Характеристики объекта оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии Свидетельства о государственной регистрации права собственности 77-АО 948841 от 20 июня 2013 года;
- копии Свидетельства о государственной регистрации права собственности 77-АО 948840 от 20 июня 2013 года;
- копии Свидетельства о государственной регистрации права собственности 77-АО 948839 от 20 июня 2013 года;
- копии Свидетельства о государственной регистрации права собственности 77-АО 948843 от 20 июня 2013 года;
- копии Свидетельства о государственной регистрации права собственности 77-АО 948842 от 20 июня 2013 года;
- копии Свидетельства о государственной регистрации права собственности 77-АО 948837 от 20 июня 2013 года;
- копии Свидетельства о государственной регистрации права собственности 77-АО 948838 от 20 июня 2013 года;
- копии Кадастрового паспорта № 02 60 12 0015398;
- копии Кадастрового паспорта № 02 60 12 0015400;
- копии Кадастрового паспорта № 02 60 12 0015404;
- копии Кадастрового паспорта № 02 60 12 0015406;
- копии Кадастрового паспорта № 02 60 12 0015403;
- копии Кадастрового паспорта № 02 60 12 0015396;

- копии Кадастрового паспорта № 02 60 12 0015394;
- копии Выписки их технического паспорта на здание № 02 60 12 0038915;
- копии поэтажных планов помещений;
- копии Экспликаций помещений;
- копии Договора аренды помещений от 20.12.2012 г. с Дополнительными соглашениями к нему;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

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

**4. Права, учитываемые при оценке объектов оценки.** При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога и ипотеки.

Учитывается существующее ограничение (обременение) права в виде долгосрочного Договора аренды помещений от 20.12.2012 г. с Дополнительными соглашениями к нему

**5. Цель оценки.** Определение стоимости объектов оценки.

**6. Вид определяемой стоимости.** Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.

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

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

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

**10. Срок проведения оценки:**

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

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

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

**11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:**

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

## 1.2. Применяемые стандарты оценки

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».
11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».
12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

**Применяемые стандарты.**

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

**1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения**

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

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

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

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

**Сведения об оценщике**

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Общие сведения об Оценщике | <b>Зверева Елена Александровна</b> - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка».<br>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков выдано от 16.12.2010 г.<br>Регистрационный № 00387 от 16.12.2010 г. |
|----------------------------|---|

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 1.7. Основные факты и выводы

##### Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки

Дополнительное соглашение № 18/03 к Договору № РВМ-СН-12/01 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «16» февраля 2012 г.

Дата составления отчета

29 марта 2018 г.

Номер отчета

РВМ-СН-18/03-Ц

**Общая информация, идентифицирующая объекты оценки**

- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 096,5 кв. м, этаж ц, номера на поэтажном плане: этаж ц, помещение I – комнаты 1, 1а, с 2 по 50, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10745;
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 064,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комнаты с 1 по 53, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10746;
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10747;
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 066,1 кв. м, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение IV – комнаты с 1 по 47, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10748;
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 712,1 кв. м, этаж 3, номера на поэтажном плане: этаж 3, помещение V – комнаты с 1 по 41, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10749;
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 32,3 кв. м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VI – комнаты 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10750;
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,7 кв. м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VII – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10751.

**Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

| Кадастровый (или условный) номер объекта | Затратный подход, руб. | Сравнительный (рыночный*) подход, руб. | Доходный подход, руб. | Итоговая величина стоимости, руб. с НДС | Итоговая величина стоимости**, руб. без НДС |
|--|------------------------|--|-----------------------|---|---|
| 77:06:0004008:10745                      | не использовался       | 99 233 210                             | 118 798 320           | 110 972 000                             | 94 044 000                                  |
| 77:06:0004008:10746                      | не использовался       | 96 337 210                             | 115 331 340           | 107 734 000                             | 91 300 000                                  |
| 77:06:0004008:10747                      | не использовался       | 1 547 550                              | 1 852 670             | 1 731 000                               | 1 467 000                                   |
| 77:06:0004008:10748                      | не использовался       | 96 482 010                             | 115 504 690           | 107 896 000                             | 91 437 000                                  |
| 77:06:0004008:10749                      | не использовался       | 64 445 020                             | 77 151 190            | 72 069 000                              | 61 075 000                                  |
| 77:06:0004008:10750                      | не использовался       | 2 923 150                              | 3 499 490             | 3 269 000                               | 2 770 000                                   |
| 77:06:0004008:10751                      | не использовался       | 1 239 850                              | 1 484 300             | 1 387 000                               | 1 175 000                                   |
| <b>Итого:</b>                            |                        |  |                       | <b>405 058 000</b>                      | <b>343 268 000</b>                          |

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

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

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

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

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

Для определения стоимости объектов оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика и рыночная информация. Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 1

Таблица 1.

**Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика**

| № п/п | Наименование документа  | Реквизиты документа                  | Вид документа                                 |
|-------|---|--------------------------------------|---|
| 1     | Свидетельство о государственной регистрации права собственности | 77-АО 948841<br>от 20 июня 2013 года | Копия<br>(Представлена в Приложении 2 Отчета) |
| 2     | Свидетельство о государственной регистрации права собственности | 77-АО 948840<br>от 20 июня 2013 года | Копия<br>(Представлена в Приложении 2 Отчета) |

| № п/п | Наименование документа  | Реквизиты документа   | Вид документа                                 |
|-------|---|---|---|
| 3     | Свидетельство о государственной регистрации права собственности | 77-АО 948839<br>от 20 июня 2013 года  | Копия<br>(Представлена в Приложении 2 Отчета) |
| 4     | Свидетельство о государственной регистрации права собственности | 77-АО 948843<br>от 20 июня 2013 года  | Копия<br>(Представлена в Приложении 2 Отчета) |
| 5     | Свидетельство о государственной регистрации права собственности | 77-АО 948842<br>от 20 июня 2013 года  | Копия<br>(Представлена в Приложении 2 Отчета) |
| 6     | Свидетельство о государственной регистрации права собственности | 77-АО 948837<br>от 20 июня 2013 года  | Копия<br>(Представлена в Приложении 2 Отчета) |
| 7     | Свидетельство о государственной регистрации права собственности | 77-АО 948838<br>от 20 июня 2013 года  | Копия<br>(Представлена в Приложении 2 Отчета) |
| 8     | Кадастровый паспорт   | № 02 60 12 0015398  | Копия<br>(Представлена в Приложении 2 Отчета) |
| 9     | Кадастровый паспорт   | № 02 60 12 0015400  | Копия<br>(Представлена в Приложении 2 Отчета) |
| 10    | Кадастровый паспорт   | № 02 60 12 0015404  | Копии<br>(Представлены в Приложении 2 Отчета) |
| 11    | Кадастровый паспорт   | № 02 60 12 0015406  | Копия<br>(Представлена в Приложении 2 Отчета) |
| 12    | Кадастровый паспорт   | № 02 60 12 0015403  | Копия<br>(Представлена в Приложении 2 Отчета) |
| 13    | Кадастровый паспорт   | № 02 60 12 0015396  | Копия<br>(Представлена в Приложении 2 Отчета) |
| 14    | Кадастровый паспорт   | № 02 60 12 0015394  | Копия<br>(Представлена в Приложении 2 Отчета) |
| 15    | Выписка их технического паспорта на здание                      | № 02 60 12 0038915  | Копия<br>(Представлена в Приложении 2 Отчета) |
| 16    | Позтажные планы помещений                                       | б/н   | Копия<br>(Представлена в Приложении 2 Отчета) |
| 17    | Экспликации помещений   | б/н   | Копия<br>(Представлена в Приложении 2 Отчета) |
| 18    | Договор аренды помещений  | от 20.12.2012 г. с<br>Дополнительными<br>соглашениями № 1 от<br>21.12.2012 г., № 2 от<br>14.03.2013 г., № 3 от<br>17.07.2013 г. | Копия<br>(Представлена в Приложении 2 Отчета) |
| 19    | Справка о балансовой стоимости объектов                         | б/н   | Копия<br>(Представлена в Приложении 2 Отчета) |

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки;

- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объектов оценки, должна быть подтверждена.

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

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

## 1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

В соответствии с указанным ранее стандартом справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

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

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

### 2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

### 3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

- лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес);

<sup>1</sup> Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

- наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

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

#### 4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

#### 5. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные,

достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

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

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

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

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

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

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

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

## РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 2.1. Общие положения

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

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

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

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

### 2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки

#### Общее описание объектов оценки.

При проведении настоящей оценки объектами оценки являются:

- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 096,5 кв. м, этаж ц, номера на поэтажном плане: этаж ц, помещение I – комнаты 1, 1а, с 2 по 50, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10745;
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 064,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комнаты с 1 по 53, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10746;
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10747;
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 066,1 кв. м, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение IV – комнаты с 1 по 47, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10748;
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 712,1 кв. м, этаж 3, номера на поэтажном плане: этаж 3, помещение V – комнаты с 1 по 41, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10749;
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 32,3 кв. м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VI – комнаты 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10750;
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,7 кв. м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VII – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10751.

#### Примечание:

- этаж ц – цоколь;

- этаж н – надстроенный этаж.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

#### Имущественные права, связанные с объектами оценки.

На дату проведения оценки, оцениваемые объекты недвижимости принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда

недвижимости «РВМ Столичная недвижимость №1», что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права собственности.

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объектов оценки.

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

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объектов оценки

| Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости | Балансовая стоимость, руб. |
|---|----------------------------|
| 77:06:0004008:10745                                   | 89 039 000                 |
| 77:06:0004008:10746                                   | 86 441 000                 |
| 77:06:0004008:10747                                   | 1 389 000                  |
| 77:06:0004008:10748                                   | 86 571 000                 |
| 77:06:0004008:10749                                   | 57 825 000                 |
| 77:06:0004008:10750                                   | 2 623 000                  |
| 77:06:0004008:10751                                   | 1 112 000                  |

Источник: 1. Данные Заказчика.

#### Существующие ограничения (обременения) права, связанные с объектами оценки.

Объекты оценки имеют обременения в виде доверительного управления и аренды.

В соответствии со статьёй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

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

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

На дату проведения оценки, оцениваемые объекты недвижимости имеют ограничения (обременения) права в виде аренды, что подтверждается записью в свидетельствах о государственной регистрации права собственности.

Ограничение (обременение) права «аренда» заключается в сдаче в аренду оцениваемых объектов недвижимости, что подтверждается Договором аренды недвижимого имущества от 20.12.2012 года с Дополнительными соглашениями № 1 от 21.12.2012 г., № 2 от 14.03.2013 г., № 3 от 17.07.2013 г.

На дату проведения оценки **Арендодателем** оцениваемых помещений является Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1», что подтверждается Дополнительным соглашением № 3 от 17.07.2013 г. к Договору аренды недвижимого имущества от 20.12.2012 г.

На дату проведения оценки **Арендатором** оцениваемых помещений является Общество с

ограниченной ответственностью «Спорт Форум», что подтверждается Договором аренды недвижимого имущества от 20.12.2012 года с Дополнительными соглашениями № 1 от 21.12.2012 г., № 2 от 14.03.2013 г., № 3 от 17.07.2013 г.

Основные условия долгосрочного договора аренды оцениваемых помещений от 20.12.2012 года с Дополнительными соглашениями № 1 от 21.12.2012 г., № 2 от 14.03.2013 г., № 3 от 17.07.2013 г. представлены в табл. 3.

**Таблица 3.**

**Основные условия долгосрочного договора аренды оцениваемых помещений от 20.12.2012 года с Дополнительными соглашениями № 1 от 21.12.2012 г., № 2 от 14.03.2013 г., № 3 от 17.07.2013 г.**

| Наименование параметра   | Значение параметра  |
|--|---|
| Арендодатель   | Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1» |
| Арендатор  | Общество с ограниченной ответственностью «Спорт Форум»  |
| Арендуемая площадь, кв. м  | 4 002,3   |
| Начало срока аренды  | 20.12.2012 г.   |
| Окончание срока аренды   | 20.01.2027 г.   |
| Размер арендной платы, руб./кв. м/мес. с НДС в период:   |   |
| 20.12.2012 – 31.03.2017  | 1 000,00  |
| 01.04.2017 – 31.03.2018  | 1 050,00  |
| 01.04.2018 – 31.03.2019  | 1 102,50  |
| 01.04.2019 – 31.03.2020  | 1 157,63  |
| 01.04.2020 – 31.03.2021  | 1 215,51  |
| 01.04.2021 – 31.03.2022  | 1 276,29  |
| 01.04.2022 – 31.03.2023  | 1 340,10  |
| 01.04.2023 – 31.03.2024  | 1 407,10  |
| 01.04.2024 – 31.03.2025  | 1 477,45  |
| 01.04.2025 – 31.03.2026  | 1 551,33  |
| 01.04.2026 – 20.01.2027  | 1 628,90  |
| Затраты по оплате операционных расходов (расходы связанные с эксплуатацией, управлением и содержанием объекта), эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, связанных с эксплуатацией оцениваемых помещений | осуществляет Арендатор  |

*Источник. 1. Договор аренды от 20.12.2012 г. с Дополнительными соглашениями № 1 от 21.12.2012 г., № 2 от 14.03.2013 г., № 3 от 17.07.2013 г.*

В рамках настоящего Отчета оценка стоимости объектов оценки проводится с учетом обременения в виде наличия долгосрочного Договора аренды оцениваемых помещений.

#### **Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.**

При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога и ипотеки.

Учитывается существующее ограничение (обременение) права в виде долгосрочного Договора аренды помещений от 20.12.2012 г. с Дополнительными соглашениями № 1 от 21.12.2012 г., № 2 от 14.03.2013 г., № 3 от 17.07.2013 г.

### 2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

Показатели качества характеризуют одно или несколько свойств недвижимости, при этом показатели

могут иметь количественное выражение или описываться вербально.

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

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

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

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

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

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

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

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

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

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

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

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в части физических свойств и состояния объекта и иных физических характеристик;

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

#### 1. Вид использования и (или) зонирование.

Данные о виде использования оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 4.

Таблица 4.

| Данные о виде использования оцениваемых объектов недвижимости |   |                                |
|---|---|--------------------------------|
| № п/п   | Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости | Разрешенный вид использования  |
| 1   | 77:06:0004008:10745                                   | помещение, назначение: нежилое |
| 2   | 77:06:0004008:10746                                   | помещение, назначение: нежилое |
| 3   | 77:06:0004008:10747                                   | помещение, назначение: нежилое |
| 4   | 77:06:0004008:10748                                   | помещение, назначение: нежилое |
| 5   | 77:06:0004008:10749                                   | помещение, назначение: нежилое |
| 6   | 77:06:0004008:10750                                   | помещение, назначение: нежилое |
| 7   | 77:06:0004008:10751                                   | помещение, назначение: нежилое |

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

#### 2. Местоположение объектов.

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

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

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

Данные об адресах оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 5.

Таблица 5.

| Данные об адресах оцениваемых объектов недвижимости |   |   |
|---|---|---|
| № п/п   | Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости | Адрес объекта                             |
| 1   | 77:06:0004008:10745                                   | г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г |
| 2   | 77:06:0004008:10746                                   | г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г |
| 3   | 77:06:0004008:10747                                   | г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г |
| 4   | 77:06:0004008:10748                                   | г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г |
| 5   | 77:06:0004008:10749                                   | г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г |
| 6   | 77:06:0004008:10750                                   | г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г |
| 7   | 77:06:0004008:10751                                   | г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г |

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

Согласно существующему территориальному делению города Москвы, объекты оценки расположены в

Юго - Западном административном округе. Ближайшая станция метро - «Новые Черемушки» на удалении около 1,6 км. Также в непосредственной близости к местоположению объекта находятся станции метро «Нахимовский проспект» - 1,8 км, «Профсоюзная» - 1,8 км, «Каховская» («Севастопольская») – 1,9 км, «Калужская» - 3 км, «Нагорная» - 3 км.

Местоположение здания, в котором находятся оцениваемые объекты недвижимости, представлено на фрагментах карты г. Москвы (рис. 1 и рис. 2).



Рис. 1. Местоположение здания, в котором находятся оцениваемые объекты недвижимости

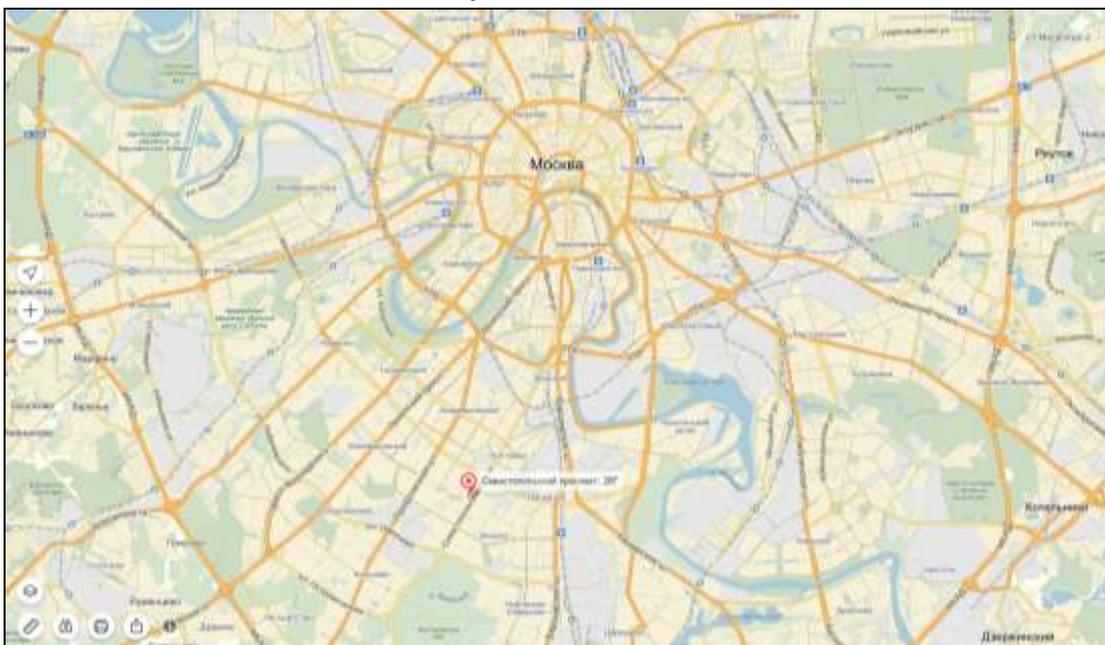


Рис. 2. Местоположение здания, в котором находятся оцениваемые объекты недвижимости

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

**Характеристики местоположения оцениваемых объектов недвижимости**

| № п/п | Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости | Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости | Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел. | Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес. | Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости |
|-------|---|---|--|---|---|
| 1     | 77:06:0004008:10745                                   | ТЗ №1   | 12 330,126   | н/д   | ТЗ №3, ТЗ №4  |
| 2     | 77:06:0004008:10746                                   | ТЗ №1   | 12 330,126   | н/д   | ТЗ №3, ТЗ №4  |

| № п/п | Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости | Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости | Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел. | Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес. | Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости |
|-------|---|---|--|---|---|
| 3     | 77:06:0004008:10747                                   | ТЗ №1   | 12 330,126   | н/д   | ТЗ №3, ТЗ №4  |
| 4     | 77:06:0004008:10748                                   | ТЗ №1   | 12 330,126   | н/д   | ТЗ №3, ТЗ №4  |
| 5     | 77:06:0004008:10749                                   | ТЗ №1   | 12 330,126   | н/д   | ТЗ №3, ТЗ №4  |
| 6     | 77:06:0004008:10750                                   | ТЗ №1   | 12 330,126   | н/д   | ТЗ №3, ТЗ №4  |
| 7     | 77:06:0004008:10751                                   | ТЗ №1   | 12 330,126   | н/д   | ТЗ №3, ТЗ №4  |

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

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

3. <https://maps.yandex.ru/>

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

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

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

Таблица 7.

#### Описание классов объектов недвижимости

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

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

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

Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 8.

Таблица 8.

**Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости**

| Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости | Класс объекта недвижимости            | Тип объекта недвижимости | Этаж расположения объекта недвижимости | Общая площадь объекта недвижимости, кв. м | Тех. состояние здания, в котором находится объект недвижимости | Состояние отделки объекта недвижимости |
|---|---------------------------------------|--------------------------|--|---|--|--|
| 77:06:0004008:10745                                   | специализированные спортивные объекты | встроенное помещение     | цоколь                                 | 1 096,5                                   | хорошее состояние  | с отделкой                             |
| 77:06:0004008:10746                                   | специализированные спортивные объекты | встроенное помещение     | 1                                      | 1 064,5                                   | хорошее состояние  | с отделкой                             |
| 77:06:0004008:10747                                   | специализированные спортивные объекты | встроенное помещение     | 1                                      | 17,1                                      | хорошее состояние  | с отделкой                             |
| 77:06:0004008:10748                                   | специализированные спортивные объекты | встроенное помещение     | 2                                      | 1 066,1                                   | хорошее состояние  | с отделкой                             |
| 77:06:0004008:10749                                   | специализированные спортивные объекты | встроенное помещение     | 3                                      | 712,1                                     | хорошее состояние  | с отделкой                             |
| 77:06:0004008:10750                                   | специализированные спортивные объекты | встроенное помещение     | надстроенный                           | 32,3                                      | хорошее состояние  | с отделкой                             |
| 77:06:0004008:10751                                   | специализированные спортивные объекты | встроенное помещение     | надстроенный                           | 13,7                                      | хорошее состояние  | с отделкой                             |

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

Фотографии оцениваемых объектов недвижимости представлены на фото 1 – 12.



Фото 1. Внешний вид здания.



Фото 2. Внешний вид здания.



Фото 3. Внешний вид здания.



Фото 4. Внешний вид здания.



Фото 5. Внешний вид здания.

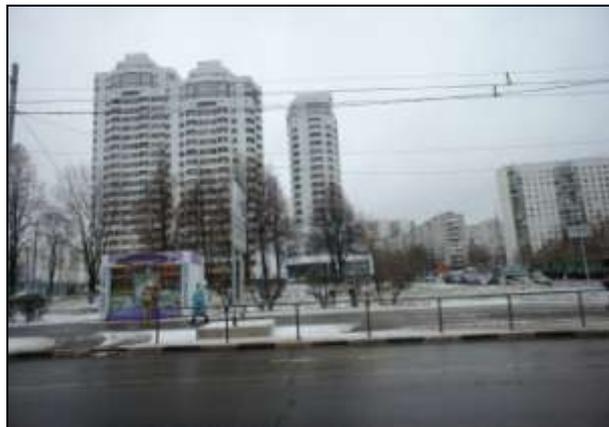


Фото 6. Внешний вид здания.

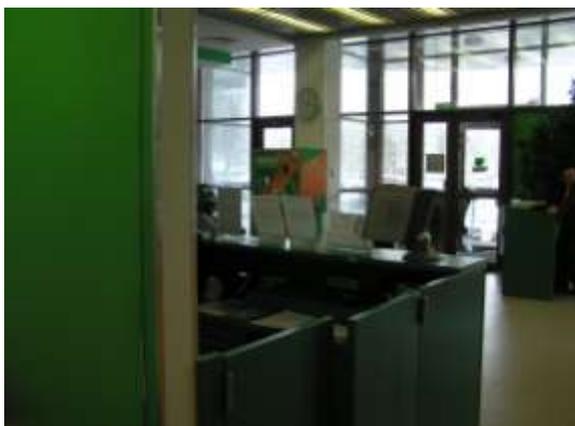


Фото 7. Вид помещений.

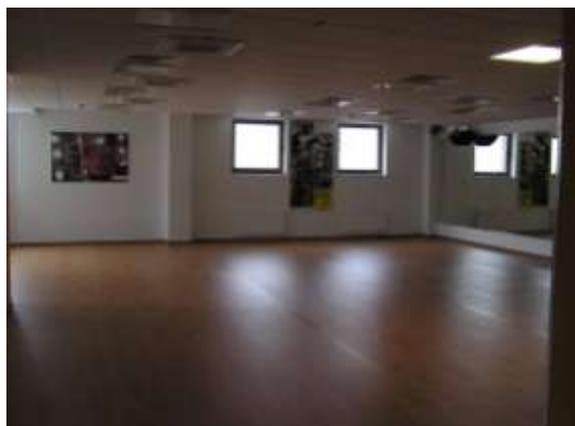


Фото 8. Вид помещений.

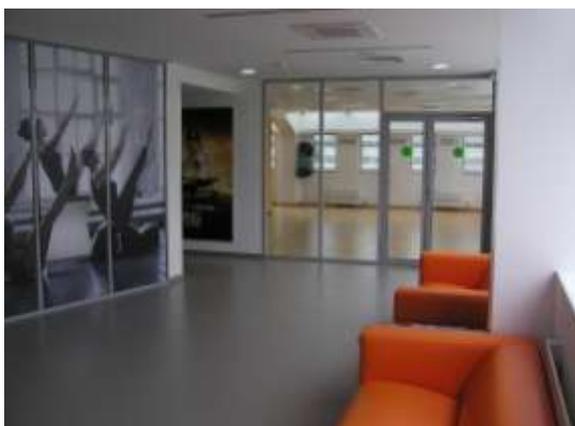


Фото 9. Вид помещений.



Фото 10. Вид помещений.



Фото 11. Вид помещений.



Фото 12. Вид помещений.

Характеристики здания, в котором находятся оцениваемые объекты недвижимости, представлены в табл. 9.

Таблица 9.

## Описание характеристик здания, в котором находятся оцениваемые объекты недвижимости

| Наименование характеристики                   | Значение характеристики  |
|---|--|
| <b>Количественные характеристики</b>          |  |
| Площадь застройки                             | 1 333 кв. м  |
| Этажность здания (без учета подземных этажей) | 3  |
| Количество подземных этажей                   | 1  |
| Год постройки                                 | 2010   |
| <b>Качественные характеристики</b>            |  |
| Тип здания                                    | пристроенное здание к жилому дому  |
| Расположение здания в квартале                | первая линия домов   |
| Окружающая застройка                          | жилые, торговые и административные здания  |
| <b>Конструктивные элементы, в том числе:</b>  |  |
| Фундамент                                     | монолитный железобетонный  |
| Наружные и внутренние капитальные стены       | монолитный железобетон   |
| Перегородки                                   | железобетонные   |
| Перекрытия                                    | железобетонные   |
| Кровля  | рулонная   |
| Полы  | цементные  |
| Отделочные работы, в т.ч.:                    |  |
| - фасады                                      | - облицовка плиткой;<br>- остекление, витражи – алюминиевые сплавы;<br>- основная плоскость фасада – сплошное остекление         |
| - стены                                       | - с отделкой (покраска, оклейка обоев и т.п.)  |
| - пол   | - с отделкой (плитка, ламинат и т.п.)  |
| - потолок                                     | - с отделкой (подвесной потолок)   |
| Лифты   | - нет  |
| Телекоммуникации                              | - есть   |
| Электроснабжение                              | - есть   |
| Противопожарная система                       | - есть   |
| Система вентиляции и кондиционирования        | - есть   |
| Прочие коммуникации                           | - центральное отопление от городской сети;<br>- горячее и холодное водоснабжение от городской сети;<br>- центральная канализация |
| Охрана  | - нет  |

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

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

Данные об экономических характеристиках оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 10.

Таблица 10.

## Данные об экономических характеристиках оцениваемых объектов недвижимости

| № п/п | Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости | Уровень операционных расходов | Условия аренды         | Состав арендаторов    | Иные характеристики |
|-------|---|-------------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------|
| 1     | 77:06:0004008:10745                                   | н/д                           | представлены в табл. 3 | представлен в табл. 3 | н/д                 |
| 2     | 77:06:0004008:10746                                   | н/д                           | представлены в табл. 3 | представлен в табл. 3 | н/д                 |
| 3     | 77:06:0004008:10747                                   | н/д                           | представлены в табл. 3 | представлен в табл. 3 | н/д                 |
| 4     | 77:06:0004008:10748                                   | н/д                           | представлены в табл. 3 | представлен в табл. 3 | н/д                 |
| 5     | 77:06:0004008:10749                                   | н/д                           | представлены в табл. 3 | представлен в табл. 3 | н/д                 |
| 6     | 77:06:0004008:10750                                   | н/д                           | представлены в табл. 3 | представлен в табл. 3 | н/д                 |
| 7     | 77:06:0004008:10751                                   | н/д                           | представлены в табл. 3 | представлен в табл. 3 | н/д                 |

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

**5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.**

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

Таблица 11.

**Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью**

| № п/п | Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости | Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью |
|-------|---|---|
| 1     | 77:06:0004008:10745                                   | отсутствует   |
| 2     | 77:06:0004008:10746                                   | отсутствует   |
| 3     | 77:06:0004008:10747                                   | отсутствует   |
| 4     | 77:06:0004008:10748                                   | отсутствует   |
| 5     | 77:06:0004008:10749                                   | отсутствует   |
| 6     | 77:06:0004008:10750                                   | отсутствует   |
| 7     | 77:06:0004008:10751                                   | отсутствует   |

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о внутриквартальном расположении оцениваемых объектов недвижимости, а так же ограниченности доступа к оцениваемым объектам недвижимости (табл. 12.)

Таблица 12.

**Данные о других характеристиках оцениваемых объектов недвижимости**

| № п/п | Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости | Внутриквартальное расположение объекта недвижимости | Ограниченность доступа к объекту недвижимости |
|-------|---|---|---|
| 1     | 77:06:0004008:10745                                   | без существенных преимуществ                        | нет   |
| 2     | 77:06:0004008:10746                                   | без существенных преимуществ                        | нет   |
| 3     | 77:06:0004008:10747                                   | без существенных преимуществ                        | нет   |
| 4     | 77:06:0004008:10748                                   | без существенных преимуществ                        | нет   |
| 5     | 77:06:0004008:10749                                   | без существенных преимуществ                        | нет   |
| 6     | 77:06:0004008:10750                                   | без существенных преимуществ                        | нет   |
| 7     | 77:06:0004008:10751                                   | без существенных преимуществ                        | нет   |

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

**2.4. Описание текущего использования объектов оценки**

По состоянию на дату проведения оценки, оцениваемые объекты используются как инвестиционные объекты – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения дохода от сдачи в аренду или от перепродажи объектов в перспективе.

**2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки**

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

## РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 3.1. Общие положения

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

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

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

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

### 3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 13.

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

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

<sup>1)</sup> Индекс промышленного производства исчислен по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-производителей (в натуральном или стоимостном выражении) в соответствии с ОКВЭД2 и ОКПД2.

<sup>2)</sup> Январь-август 2017 г. в % к январю-августу 2016 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.

<sup>3)</sup> Август 2017 г. в % к августу 2016 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.

<sup>4)</sup> Январь-август 2016 г. в % к январю-августу 2015 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.

<sup>5)</sup> Январь-август 2017 г. в % к январю-августу 2016 г. в сопоставимой оценке.

<sup>6)</sup> Август 2017 г. в % к августу 2016 г. в сопоставимой оценке.

<sup>7)</sup> Январь-август 2016 г. в % к январю-августу 2015 г. в сопоставимой оценке.

<sup>8)</sup> Сентябрь 2017 г. в % к декабрю 2016 г. в фактических ценах.

<sup>9)</sup> Сентябрь 2016 г. в % к декабрю 2015 г. в фактических ценах.

<sup>10)</sup> Сентябрь 2017 г. в % к сентябрю 2016 г.

<sup>11)</sup> Сентябрь 2016 г. в % к сентябрю 2015 г.

### Демографическая ситуация

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

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

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

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

#### **Динамика числа хозяйствующих субъектов**

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

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

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

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

#### **Финансовые результаты работы предприятий и организаций**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Строительство**

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

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

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

### **Транспорт**

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

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

### **Потребительский рынок товаров и услуг**

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

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

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

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

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

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

### **Цены и тарифы**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Денежные доходы населения**

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

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

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

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

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

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

### Рынок труда

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

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

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

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

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

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

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

Источник: 1. [http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/moscow/ru/publications/news\\_issues/](http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/publications/news_issues/)

### 3. Анализ тенденций рынка.

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

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

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

Таблица 14.

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

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

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

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

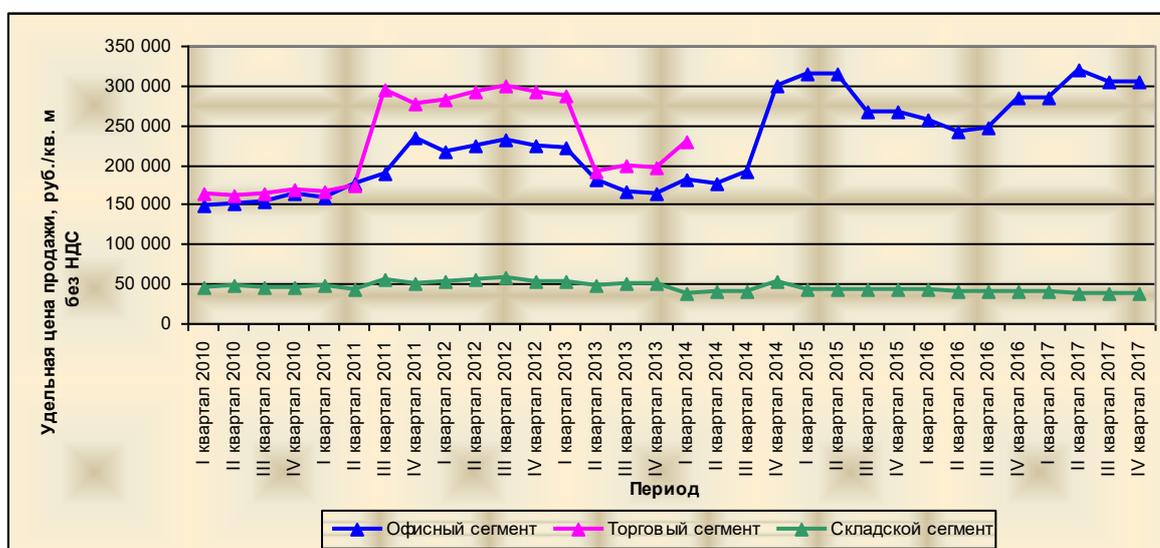


Рис. 3. Динамика средних цен продажи на рынке коммерческой недвижимости в г. Москва

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

Таблица 15.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 16.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 17.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 18.

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

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

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

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

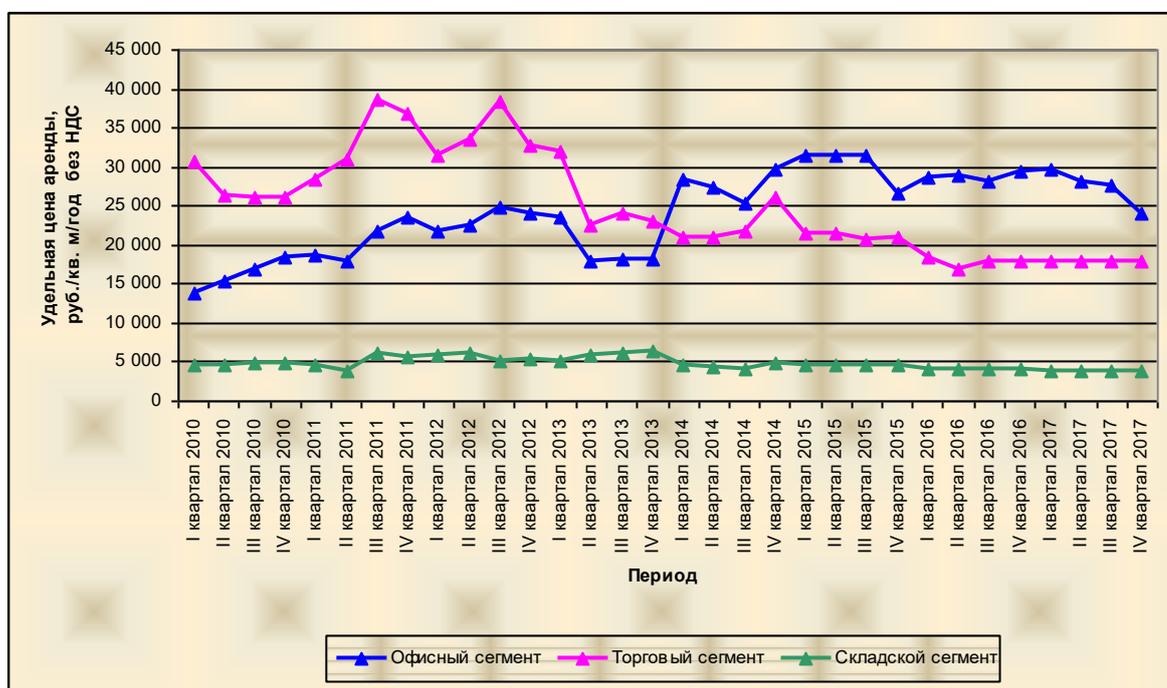


Рис. 4. Динамика средних цен аренды на рынке коммерческой недвижимости в г. Москва

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

Таблица 19.

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

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 20.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 21.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

Как отмечалось ранее, оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

- уникальные объекты;

- редкие объекты;
- широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

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

Таблица 22.

Определение сегмента рынка для объектов оценки

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

Источник: 1. Анализ Оценщиков.

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

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

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

Таблица 23.

Исходные условия локализации объектов анализа

| Наименование показателя               | Значение показателя   |
|---------------------------------------|---|
| Вид использования и (или) зонирование | нежилые помещения   |
|                                       | Типовая территориальная зона в пределах региона                                   |
|                                       | T3 № 1, T3 № 2  |
| Характеристики местоположения         | Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости |
|                                       | не локализовалось   |
|                                       | Средняя заработная плата в  |
|                                       | не локализовалось   |

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

- <http://strategiya-invest.ru>;
- [www.avito.ru](http://www.avito.ru);
- <http://bizru.biz>;
- <http://zдание.info>;
- <http://mirkupit.ru>;
- <http://moskva.nemoshop.ru>;
- <http://realty.dmir.ru>;
- <http://moscow-cru.su>;
- <http://bazametrov.ru>;
- <http://realty.dmir.ru>;
- [www.realtymag.ru](http://www.realtymag.ru);
- <http://www.cian.ru>;
- <http://almasta.recrm.ru>;
- <http://www.apex-realty.ru>;
- <http://www.doska.ru>.

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

### 3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

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

Таблица 24.

#### Данные о виде использования объектов анализа

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 25.

## Данные об адресах объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 26.

## Характеристики местоположения объектов анализа

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 27.

## Физические характеристики объектов анализа

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

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

Источники: 1. Анализ Оценщика

Таблица 28.

**Данные об экономических характеристиках объектов анализа**

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

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

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 29.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 30.

**Данные о других характеристиках для объектов анализа**

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 31.

## Данные о стоимости объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

- предложение превышает спрос, цены падают.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 32.

## Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

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

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

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

где:

$U_1, U_2, \dots, U_n$  - характеристики объекта оценки;

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

$n$  - число факторов, включаемых в модель;

$k$  - число свободных членов в уравнении.

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 33.

**Стадии строительной готовности объектов недвижимости**

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

Источник: 1. <http://www.azbuka.ru/downloads/consulti/2014-05.pdf>.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 34.

**Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов коммерческой недвижимости**

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

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

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

Таблица 35.

**Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости**

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

Источник: 1. [www.rusvs.ru](http://www.rusvs.ru)

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

Таблица 36.

**Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости**

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

Источник: 1. [www.rusvs.ru](http://www.rusvs.ru)

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

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

Таблица 37.

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

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

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

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

Таблица 38.

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

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

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

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

Таблица 39.

**Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости**

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

Примечание: в скобках указано среднее значение.

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

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

Таблица 40.

**Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости**

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

Примечание: в скобках указано среднее значение.

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

**2.5. Вид использования и (или) зонирование.**

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

**2.6. Местоположение объекта.**

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

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

Таблица 41.

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

| Наименование типовой территориальной зоны<br>в пределах региона  |        | Значение |                        |      |
|--|--------|----------|------------------------|------|
|  |        | Среднее  | Доверительный интервал |      |
| <b>Коэффициент изменения удельной цены</b>                       |        |          |                        |      |
| Областной центр  | ТЗ № 1 | 1,00     | 1,00                   | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра      | ТЗ № 2 | 0,80     | 0,78                   | 0,81 |
| Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью   | ТЗ № 3 | 0,71     | 0,69                   | 0,72 |
| Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов | ТЗ № 4 | 0,57     | 0,55                   | 0,59 |
| Прочие населенные пункты   | ТЗ № 5 | 0,45     | 0,43                   | 0,48 |
| <b>Коэффициент изменения удельной арендной ставки</b>            |        |          |                        |      |
| Областной центр  | ТЗ № 1 | 1,00     | 1,00                   | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра      | ТЗ № 2 | 0,79     | 0,78                   | 0,81 |
| Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью   | ТЗ № 3 | 0,71     | 0,69                   | 0,73 |
| Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов | ТЗ № 4 | 0,57     | 0,55                   | 0,59 |
| Прочие населенные пункты   | ТЗ № 5 | 0,45     | 0,43                   | 0,48 |

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

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

Таблица 42.

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

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

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

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

Таблица 43.

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

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

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

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

Таблица 44.

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

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

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

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

Таблица 45.

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

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

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

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

Таблица 46.

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

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

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

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

## 2.7. Физические характеристики объекта.

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

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

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

### Класс объекта недвижимости

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

Таблица 47.

#### Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости

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

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

### Тип объекта недвижимости

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

Таблица 48.

#### Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости

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

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

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

#### Этаж расположения объекта

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

Таблица 49.

#### Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости

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

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

#### Площадь объекта недвижимости

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

Таблица 50.

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

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

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

#### Техническое состояние здания, в котором находится объект

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

Таблица 51.

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

| Наименование коэффициента                             |       | Значение |                        |      |
|---|-------|----------|------------------------|------|
|   |       | Среднее  | Доверительный интервал |      |
| <b>Коэффициент изменения удельной цены</b>            |       |          |                        |      |
| Удовлетворительное состояние                          | Тип 1 | 1,00     | 1,00                   | 1,00 |
| Хорошее состояние (новое строительство)               | Тип 2 | 1,23     | 1,22                   | 1,24 |
| Неудовлетворительное состояние (требуется ремонт)     | Тип 3 | 0,71     | 0,70                   | 0,73 |
| <b>Коэффициент изменения удельной арендной ставки</b> |       |          |                        |      |
| Удовлетворительное состояние                          | Тип 1 | 1,00     | 1,00                   | 1,00 |
| Хорошее состояние (новое строительство)               | Тип 2 | 1,21     | 1,20                   | 1,23 |
| Неудовлетворительное состояние (требуется ремонт)     | Тип 3 | 0,72     | 0,71                   | 0,74 |

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

**Состояние отделки объекта**

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

Таблица 52.

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

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

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

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

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

**2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.**

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

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

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

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

Новгород, 2017 год.

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

Таблица 53.

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

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

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

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

Таблица 54.

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

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

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

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

Таблица 55.

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

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

*Источник: 1. Расчеты Оценщика.*

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

### 3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

#### 1. Динамика рынка.

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

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

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

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

## 2. Спрос и предложение.

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

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

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

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

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

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

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

## 6. Колебания цен на рынке.

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

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

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

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

## 7. Ставки доходности и сроки окупаемости.

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

#### РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

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

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

Так как объекты оценки непосредственно связаны с рынком коммерческой недвижимости, то при проведении настоящей оценки был проведен анализ наиболее эффективного использования объектов оценки.

1. Анализ физической возможности предполагает рассмотрение технологически реальных для данных объектов способов использования.

Оцениваемые объекты представляют собой встроенные помещения. Планировочные решения и характер отделки предполагают использование оцениваемых объектов как встроенных помещений, предназначенных для организации занятий спортом (помещения фитнесцентра).

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

В соответствии с правоустанавливающими документами на объекты оценки, оцениваемые помещения представляют собой встроенные помещения.

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

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

**Таким образом, в качестве наиболее эффективного использования оцениваемых объектов, следует рассматривать их использование в качестве встроенных помещений нежилого назначения, а именно в качестве жилых помещений предназначенных для организации занятий спортом (помещения фитнесцентра).**

## РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

### 5.1. Общие положения

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

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

### 5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

#### **Затратный подход.**

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

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

обязательствами.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

#### Методические основы определения износа улучшений

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

обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

#### **Сравнительный (рыночный) подход.**

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

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

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

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

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

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный подход рекомендуется применять. Когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о

ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках 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.

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

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

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

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

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

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

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

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

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

#### **Доходный подход.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.5. Выбор подходов и методов оценки

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

Таблица 56.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для объектов оценки

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки используются:

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

## РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом

#### 6.1.1. Общие положения

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

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

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

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

#### 6.1.2. Расчет стоимости объектов оценки методом регрессионного анализа

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

Оценка стоимости объектов методом регрессионного анализа предполагает следующую последовательность действий:

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

#### **Подготовка массива исходных данных**

##### Выбор объектов-аналогов.

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

##### Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{3У}},$$

где:

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

$S_{3У}$  - площадь объекта, кв. м.

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

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

##### Определение элементов сравнения (ценообразующих факторов).

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

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

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

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

Такие характеристики объектов-аналогов, как:

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

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

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

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

#### **Формирование модели ценообразования**

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

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

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

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

Таблица 57.

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

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

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

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

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

Для проведения дальнейших расчетов учтена поправка на тип объекта.

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

Таблица 58.

**Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости**

| Наименование типа объекта недвижимости                      | Значение |                        |      |      |
|---|----------|------------------------|------|------|
|   | Среднее  | Доверительный интервал |      |      |
| <b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b> |          |                        |      |      |
| <b>Удельная цена</b>  |          |                        |      |      |
| Отдельно стоящее здание с земельным участком                | Тип 1    | 1,00                   | 1,00 | 1,00 |
| Встроенное помещение  | Тип 2    | 0,89                   | 0,88 | 0,90 |
| <b>Удельная арендная ставка</b>                             |          |                        |      |      |
| Отдельно стоящее здание с земельным участком                | Тип 1    | 1,00                   | 1,00 | 1,00 |
| Встроенное помещение  | Тип 2    | 0,92                   | 0,91 | 0,92 |

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

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

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

Значение поправки на тип объекта определялось на основе зависимости:

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

где:

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

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

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

Таблица 59.

**Значения поправки на тип объекта**

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

Таблица 60.

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

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

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

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

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

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

Таблица 61.

**Результаты расчета коэффициента корреляции для характеристик объектов-аналогов**

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

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

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

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

Пусть построена регрессионная модель, в которую включено  $k_1$  уже оцифрованных признаков (количественные, бинарные и уже оцифрованные неколичественные признаки). Тогда в качестве числовых меток  $\tilde{x}_j^q$  для градаций  $x_j^q$  нового неколичественного влияющего фактора, можно рассмотреть средние арифметические остатков  $\varepsilon_i$ , рассчитанные для тех объектов, у которых значения данного признака совпадают с градацией  $x_j^q$ :

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

где:

$\varepsilon_i = y_i - \tilde{y}_i$  – разности между наблюдаемыми и модельными значениями результирующего признака, то есть та часть реальных рыночных цен, которую не удалось объяснить с помощью регрессионной модели с  $k_1$  переменными.

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

При проведении настоящей оценки была принята следующая процедура последовательной перекодировки

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

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

$$\ln(C_{y0.}) = 13,05437 - 0,20726 * \ln(S),$$

где:

$S$  - площадь объекта, кв. м;

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

Таблица 62.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта-аналога

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

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

Таблица 63.

Результаты расчета индексов перекодирования

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

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

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

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

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

Таблица 64.

## Итоговые значения качественных и количественных характеристики объектов-аналогов

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

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

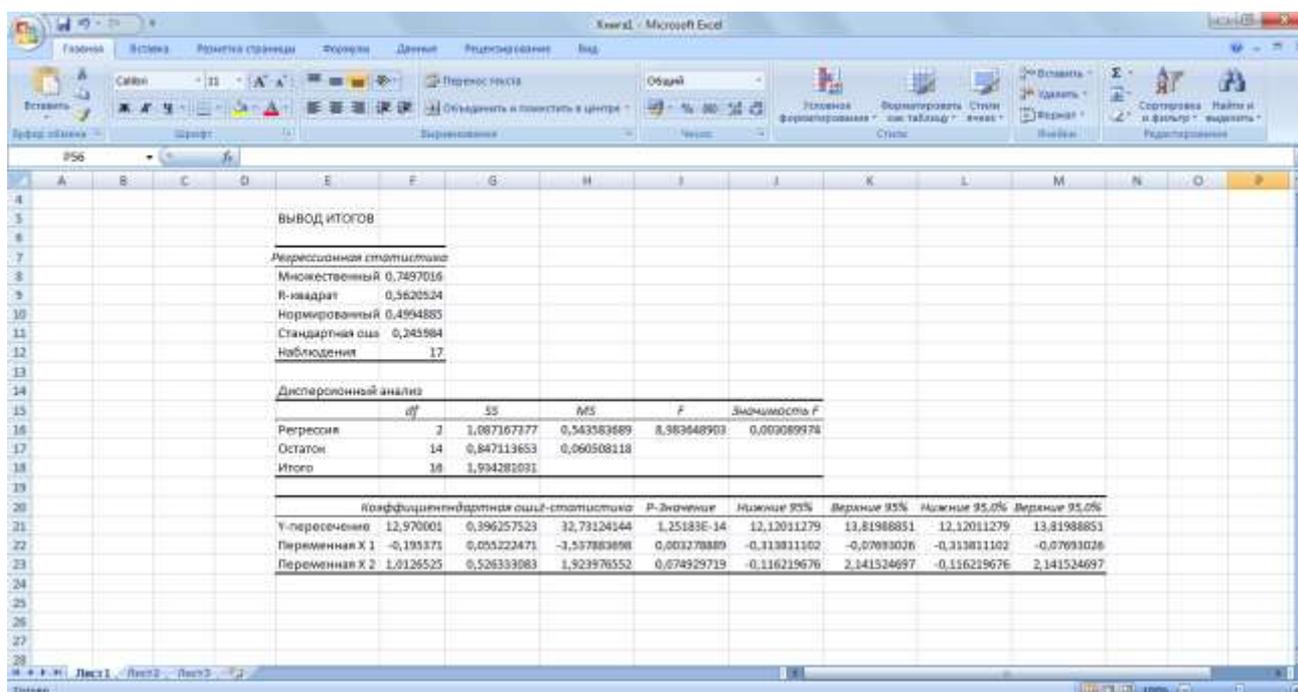


Рис. 5. Результат работы сервиса «Анализ данных – Регрессия»

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

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

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

где:

$S$  - площадь объекта, кв. м;

$R$  - индекс, учитывающий фактор «местоположение».

При проведении настоящей оценки приняты следующие исходные данные для оцениваемых объектов:

- общая площадь объектов оценки (рассчитана Оценщиком);
- местоположение, значение индекса – 0,06328 (т.к. объекты оценки находятся в Москве внутри МКАД).

Общая площадь объектов оценки определялась как сумма площадей всех оцениваемых помещений.

Соответственно общая площадь объекта оценки составит:

$$S_{об.}^{общ.} = 1\,096,5 + 1\,064,5 + 17,1 + 1\,066,1 + 712,1 + 32,3 + 13,7 = 4\,002,3 \text{ кв. м}$$

Соответственно удельная стоимость оцениваемых нежилых помещений, с учетом округлений, составит:

$$C_{уд.} = EXP(12,970001 - 0,195371 * Ln(4\,002,3) + 1,0126525 * 0,06328) = 90\,500 \text{ руб./кв. м}$$

Таким образом, рассчитанное значение удельной стоимости оцениваемых помещений, с учетом округлений и НДС, составляет 90 500 руб.

Общая стоимость оцениваемых объектов недвижимости, полученная на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.}^{общ.} = S_{об.}^{общ.} * C_{уд.},$$

где:

$S_{об.}^{общ.}$  – общая (суммарная) площадь объектов оценки, кв. м;

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

Таким образом, рассчитанное значение общей стоимости оцениваемых помещений общей площадью 4 002,3 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, с учетом округлений и НДС, составит:

$$C_{об.}^{общ.} = 4\,002,3 * 90\,500 = 362\,208\,000 \text{ руб.}$$

Стоимость каждого из оцениваемых помещений, полученная на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = \frac{C_{обц.}}{S_{обц.}} * S_{об.},$$

где:

$C_{обц.}$  — общая стоимость оцениваемых помещений, полученная сравнительным (рыночным) подходом, руб.

$S_{обц.}$  — общая (суммарная) площадь объектов оценки, кв. м;

$S_{об.}$  — площадь каждого объекта, кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений и НДС, представлены в табл. 65.

Таблица 65.

Результаты расчета стоимости оцениваемых помещений

| № п/п        | Наименование объекта  | Общая площадь, кв. м. | Стоимость с учетом округлений и НДС, руб. |
|--------------|---|-----------------------|---|
| 1            | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 096,5 кв. м, этаж ц, номера на поэтажном плане: этаж ц, помещение I – комнаты 1, 1а, с 2 по 50, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10745 | 1 096,5               | 99 233 210                                |
| 2            | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 064,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комнаты с 1 по 53, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10746       | 1 064,5               | 96 337 210                                |
| 3            | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10747                 | 17,1                  | 1 547 550                                 |
| 4            | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 066,1 кв. м, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение IV – комнаты с 1 по 47, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10748       | 1 066,1               | 96 482 010                                |
| 5            | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 712,1 кв. м, этаж 3, номера на поэтажном плане: этаж 3, помещение V – комнаты с 1 по 41, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10749          | 712,1                 | 64 445 020                                |
| 6            | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 32,3 кв. м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VI – комнаты 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10750               | 32,3                  | 2 923 150                                 |
| 7            | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,7 кв. м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VII – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10751                 | 13,7                  | 1 239 850                                 |
| <b>ИТОГО</b> |   |                       | <b>362 208 000</b>                        |

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

## 6.2. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом

### 6.2.1. Общие положения

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

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

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

Суть доходного подхода заключается в пересчете<sup>2</sup> количественных значений доходов, потенциально формируемых в результате использования<sup>3</sup> объекта оценки, в значение его стоимости.

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

Базовая расчетная зависимость доходного подхода имеет следующий вид:

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

где:

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

*CF<sub>i</sub>* - поток дохода *i*-ого периода;

*r* - норма дохода на инвестированный капитал;

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

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

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

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

Для расчета ДДП необходимы данные:

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

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

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

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

<sup>2</sup> Процедура пересчета получила название капитализация.

<sup>3</sup> Наилучшего и наиболее эффективного использования.

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

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

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

где:

$CF_i$  - денежный поток периода прогноза;

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

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

$TV$  - постпрогнозная стоимость (реверсия).

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

$A$  - размер арендной платы для оцениваемых помещений;

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

Стоимость реверсии можно спрогнозировать с помощью:

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

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

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

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

В традиционной практике для расчета ставки дисконтирования применяются следующие методы:

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

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

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

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

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

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

капитализации описывается зависимостью вида:

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

где:

$V$  - рыночная стоимость объекта;

$I$  - величина дохода;

$R$  - коэффициент капитализации.

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

- стационарность потока дохода;
- бесконечный срок получения доходов.

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

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

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

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

Выражения (2) и (4) идентичны.

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

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

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

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 6.2.2. Расчет стоимости объектов оценки методом дисконтирования денежных потоков

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

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

Для каждого периода (шага) прогноза необходимо определить:

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

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

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

где:

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

$r_d$  - ставка дисконтирования;

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

$TV$  - постпрогнозная стоимость.

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

$$CF = ДВД - ОР,$$

где:

$ДВД$  - размер арендной платы для оцениваемого объекта;

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

При проведении настоящей оценки в качестве постпрогнозной стоимости объектов рассматривается стоимость продажи помещений, рассчитанная с использованием сравнительного (рыночного) подхода, после окончания действия договора аренды этих помещений с учетом индексации.

Соответственно, зависимость, используемая при расчетах примет следующий вид:

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

где:

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

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

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

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

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

#### Определение прогнозного периода и шага прогноза

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

Период прогнозирования принят равным периоду с даты оценки и до окончания срока действия Договора аренды между Закрытым акционерным обществом Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1» и ООО «Спорт Форум» - 20.01.2027 г. (с учетом дополнительных соглашений № 1 от 21.12.2012 г., № 2 от 14.03.2013 г., № 3 от 17.07.2013 г. к Договору аренды).

Шаг прогноза модели расчета принят равным 1 году.

Периоды (шаги) прогноза, их номера и длительность, используемые при расчетах, представлены в табл. 66.

Таблица 66.

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

| Наименование показателя    | Значение показателя |            |            |            |            |
|----------------------------|---------------------|------------|------------|------------|------------|
| Дата оценки                | 29.03.2018          |            |            |            |            |
| <b>№ периода</b>           | <b>1</b>            | <b>2</b>   | <b>3</b>   | <b>4</b>   | <b>5</b>   |
| Начало периода             | 29.03.2018          | 01.01.2019 | 01.01.2020 | 01.01.2021 | 01.01.2022 |
| Окончание периода          | 31.12.2018          | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2021 | 31.12.2022 |
| Длительность периода, лет  | 0,76                | 1          | 1          | 1          | 1          |
| Длительность периода, мес. | 9                   | 12         | 12         | 12         | 12         |
| <b>№ периода</b>           | <b>6</b>            | <b>7</b>   | <b>8</b>   | <b>9</b>   | <b>10</b>  |
| Начало периода             | 01.01.2023          | 01.01.2024 | 01.01.2025 | 01.01.2026 | 01.01.2027 |
| Окончание периода          | 31.12.2023          | 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2026 | 20.01.2027 |
| Длительность периода, лет  | 1                   | 1          | 1          | 1          | 0,05       |
| Длительность периода, мес. | 12                  | 12         | 12         | 12         | 0,6        |

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

#### Определение валюты денежного потока.

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

#### Потенциальный валовый доход

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

В общем случае потенциальный валовый доход может состоять из:

1. Доходов непосредственно от аренды (арендных платежей).
2. Прочих доходов, в том числе:
  - доходов от парковки (при ее наличии);
  - доходов от оказания всевозможных услуг, продажи товаров, хранения товаров и пр.).

Расчетная зависимость для определения потенциального валового дохода имеет вид:

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

где:

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

$Пр_i$  - прочие доходы;

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

#### Доходы непосредственно от аренды (арендных платежей)

Размер арендной платы для оцениваемых помещений, принят равным размеру арендной платы для помещений, указанному в заключенном Договоре аренды от 20.12.2012 года между Закрытым акционерным обществом Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1» и ООО «Спорт Форум»

(с учетом дополнительных соглашений № 1 от 21.12.2012 г., № 2 от 14.03.2013 г., № 3 от 17.07.2013 г. к Договору аренды).

Данные о размере арендной платы представлены в табл. 67.

Таблица 67.

## Размер арендной платы для оцениваемых помещений

| Период                  | Арендная ставка, руб./кв. м/мес. с НДС | Арендная ставка, руб./кв. м/мес. без учета НДС |
|-------------------------|--|--|
| 01.04.2017 – 31.03.2018 | 1 050,00                               | 889,83   |
| 01.04.2018 – 31.03.2019 | 1 102,50                               | 934,32   |
| 01.04.2019 – 31.03.2020 | 1 157,63                               | 981,04   |
| 01.04.2020 – 31.03.2021 | 1 215,51                               | 1 030,09                                       |
| 01.04.2021 – 31.03.2022 | 1 276,29                               | 1 081,60                                       |
| 01.04.2022 – 31.03.2023 | 1 340,10                               | 1 135,68                                       |
| 01.04.2023 – 31.03.2024 | 1 407,10                               | 1 192,46                                       |
| 01.04.2024 – 31.03.2025 | 1 477,45                               | 1 252,08                                       |
| 01.04.2025 – 31.03.2026 | 1 551,33                               | 1 314,69                                       |
| 01.04.2026 – 20.01.2027 | 1 628,90                               | 1 380,42                                       |

Источник: 1. Договор аренды от 20.12.2012 года между Закрытым акционерным обществом Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1» и ООО «Спорт Форум» (с учетом дополнительных соглашений № 1 от 21.12.2012 г., № 2 от 14.03.2013 г., № 3 от 17.07.2013 г. к Договору аренды).

Результаты расчета доходов от аренды представлены в табл. 68.

Таблица 68.

## Результаты расчета доходов от аренды

| Период (шаг)            | Арендная ставка, руб./кв. м/мес. без учета НДС | Величина шага (периода), мес. | Аренднопригодная площадь, кв. м | Доходы от аренды соответствующего периода, руб. |
|-------------------------|--|-------------------------------|---------------------------------|---|
| 29.03.2018 – 31.12.2018 | 934,32   | 9                             | 4 002,3                         | 33 654 860                                      |
| 01.01.2019 – 31.12.2019 | 981,04   | 12                            | 4 002,3                         | 46 556 034                                      |
| 01.01.2020 – 31.12.2020 | 1 030,09                                       | 12                            | 4 002,3                         | 48 883 812                                      |
| 01.01.2021 – 31.12.2021 | 1 081,60                                       | 12                            | 4 002,3                         | 51 328 177                                      |
| 01.01.2022 – 31.12.2022 | 1 135,68                                       | 12                            | 4 002,3                         | 53 894 652                                      |
| 01.01.2023 – 31.12.2023 | 1 192,46                                       | 12                            | 4 002,3                         | 56 589 240                                      |
| 01.01.2024 – 31.12.2024 | 1 252,08                                       | 12                            | 4 002,3                         | 59 418 546                                      |
| 01.01.2025 – 31.12.2025 | 1 314,69                                       | 12                            | 4 002,3                         | 62 389 653                                      |
| 01.01.2026 – 31.12.2026 | 1 380,42                                       | 12                            | 4 002,3                         | 65 509 046                                      |
| 01.01.2027 – 20.01.2027 | 889,83   | 0,6                           | 4 002,3                         | 3 314 913                                       |

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

**Действительный валовой доход**

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

$$ДВД = ПВД - П,$$

где:

*ПВД* - потенциальный валовой доход;

*П* - потери от недозагрузки.

**Операционные расходы**

Как уже отмечалось, операционные расходы включают в себя:

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

- страхование объекта.

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

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

Между данными вариантами Договоров лежат смешанные варианты Договоров аренды.

Согласно условиям Договора от 20.12.2012 аренды между Закрытым акционерным обществом Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1» и ООО «Спорт Форум» (с учетом дополнительных соглашений к Договору аренды) Арендатор возмещает Арендодателю следующие вида расходов:

- коммунальные платежи – платежи коммунальным городским службам (электрическая энергия, тепловая энергия, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и прием сточных вод) и платежи эксплуатирующим компаниям (п. 4.7 Договора и Приложение №3 Договора);

- эксплуатационные затраты по оплате услуг технического менеджмента и управления инфраструктурой (Приложение №3 Договора стр. 62);

- прочие затраты, которые включают в себя налог на имущество, налог на землю, а также иные налоги и сборы, страхование объекта (Приложение №3 Договора стр. 62).

Таким образом, исходя из условий Договора аренды, можно констатировать, что Арендатор оплачивает (компенсирует Арендодателю) полную величину операционных расходов.

По данной причине расчет величины операционных расходов в прогнозном периоде не производился, и данные расходы принимались равными 0 (нулю).

#### **Определение ставки дисконтирования**

Расчетная зависимость для определения ставки дисконтирования имеет следующий вид:

$$r_d = R_f + \Pi_{\text{риск инв.}} + \Pi_{\text{ликв}} + \Pi_{\text{инв.менед.}}$$

где:

$R_f$  – безрисковая ставка;

$\Pi_{\text{риск инв.}}$  - премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;

$\Pi_{\text{ликв}}$  - поправка на низкую ликвидность;

$\Pi_{\text{инв.менед.}}$  - премия за инвестиционный менеджмент.

**Безрисковая ставка** отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

**Премия за риск отражает** дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;

- премия за низкую ликвидность;

- премия за инвестиционный менеджмент.

#### **Определение безрисковой ставки**

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

- депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков. Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено в связи с непродолжительностью сроков, на которые принимаются депозиты (как правило, до одного-двух лет). Все это сужает возможности применения данных инструментов.

- западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR). Сложности при использовании ставки LIBOR (London Inter Bank Offered Rate - ставка Лондонского межбанковского рынка по предоставлению кредитов) обуславливается ее краткосрочностью (не более одного года), а также более высокими уровнями риска по сравнению с вложениями в государственные

ценные бумаги. Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США.

- ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR). Ставки рассчитываются сроком от 1 дня до 1 года. Очевидно, что использование значений данных ставок для расчета безрисковой доходности не является целесообразным, прежде всего вследствие их краткосрочного характера. Кроме того, доходность, заложенная в межбанковских кредитах, учитывает риск их невозврата, что также обуславливает необходимость отказа от использования данного инструмента в процессе оценки.

- ставка рефинансирования ЦБ РФ. Ставка рефинансирования - процентная ставка, которую использует Центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования. Данная ставка могла бы по своей экономической сущности применяться, пожалуй, только при оценке кредитно-финансовых институтов, а также ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитной политики Центрального банка и, следовательно, используется последним для целенаправленного воздействия на финансово-банковскую сферу и далеко не всегда отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке.

- государственные облигации РФ.

Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами.

- валютные облигации РФ представлены двумя видами: внутренним (ОВВЗ) и внешним (еврооблигации).

На практике чаще всего применяют ставку по государственным облигациям, учитывая ее долгосрочность.

Ввиду того, что на официальном сайте Центрального Банка России (<http://www.cbr.ru/GCurve/Curve.asp>) информация о ставках рынка ГКО-ОФЗ перестала публиковаться, то в настоящем Отчете, для определения безрисковой ставки на дату проведения оценки, используются средние значения бескупонной доходности за последние 2 года относительно даты проведения оценки (период с 29.03.2016 г. по 28.03.2018 г.), определяемые на основании сделок с ГКО-ОФЗ.

**Бескупонная доходность** - доходность к погашению дисконтной (бескупонной) облигации, то есть облигации, для которой предусмотрена всего одна выплата в дату погашения облигации. Рассчитанные средние значения бескупонной доходности за указанный период представлены в табл. 69.

Таблица 69.

**Рассчитанные медианные значения бескупонной доходности**

| Срок, лет | Срок, мес. | Среднее значение бескупонной доходности, % |
|-----------|------------|--|
| 0,25      | 3          | 8,58                                       |
| 0,5       | 6          | 8,49                                       |
| 0,75      | 9          | 8,41                                       |
| 1         | 12         | 8,35                                       |
| 2         | 24         | 8,19                                       |
| 3         | 36         | 8,11                                       |
| 5         | 60         | 8,04                                       |
| 7         | 84         | 8,02                                       |
| 10        | 120        | 8,07                                       |
| 15        | 180        | 8,23                                       |
| 20        | 240        | 8,42                                       |
| 30        | 360        | 8,76                                       |

Источник: 1. <http://www.cbr.ru> 2. Расчеты Оценщика.

На основе представленных данных было определено значение бескупонной доходности по облигациям со сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемого объекта. Таким образом, для оцениваемого объекта значение данного показателя составило 8,07% (оставшийся срок аренды 105 мес.).

**Определение премии за риск инвестирования в различные объекты недвижимости**

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом, преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными

условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружение пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция».

Расчет премии за риск представлен в табл. 70.

Таблица 70.

## Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

| Вид и наименование риска                             | Категория риска | 10 |   |   |   |      |   |   |   |   |    |   |
|--|-----------------|----|---|---|---|------|---|---|---|---|----|---|
|  |                 | 1  | 2 | 3 | 4 | 5    | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |   |
| <b>Систематический риск</b>                          |                 |    |   |   |   |      |   |   |   |   |    |   |
| Ухудшение общей экономической ситуации               | динамичный      |    |   |   | 1 |      |   |   |   |   |    |   |
| Увеличение числа конкурирующих объектов              | динамичный      |    |   |   |   | 1    |   |   |   |   |    |   |
| Изменение федерального или местного законодательства | динамичный      | 1  |   |   |   |      |   |   |   |   |    |   |
| <b>Несистематический риск</b>                        |                 |    |   |   |   |      |   |   |   |   |    |   |
| Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации      | статичный       | 1  |   |   |   |      |   |   |   |   |    |   |
| Ускоренный износ здания                              | статичный       | 1  |   |   |   |      |   |   |   |   |    |   |
| Неполучение арендных платежей                        | динамичный      |    | 1 |   |   |      |   |   |   |   |    |   |
| Неэффективный менеджмент                             | динамичный      |    | 1 |   |   |      |   |   |   |   |    |   |
| Криминогенные факторы                                | динамичный      | 1  |   |   |   |      |   |   |   |   |    |   |
| Финансовые проверки                                  | динамичный      |    | 1 |   |   |      |   |   |   |   |    |   |
| Неправильное оформление договоров аренды             | динамичный      | 1  |   |   |   |      |   |   |   |   |    |   |
| Количество наблюдений                                |                 | 4  | 4 | 0 | 1 | 1    | 0 | 0 | 0 | 0 | 0  | 0 |
| Взвешенный итог                                      |                 | 4  | 8 | 0 | 4 | 5    | 0 | 0 | 0 | 0 | 0  | 0 |
| Сумма  |                 |    |   |   |   | 21   |   |   |   |   |    |   |
| Количество факторов                                  |                 |    |   |   |   | 10   |   |   |   |   |    |   |
| Средневзвешенное значение балла                      |                 |    |   |   |   | 2,1  |   |   |   |   |    |   |
| Величина поправки за риск (1 балл = 1%)              |                 |    |   |   |   | 2,10 |   |   |   |   |    |   |

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

**Определение поправки на низкую ликвидность**

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости. Данная премия вычисляется по формуле:

$$\Pi = \frac{R * n}{12},$$

где:

$\Pi$  – премия за низкую ликвидность, %;

$R$  - безрисковая ставка, %;

$n$  - период (срок) экспозиции (в месяцах);

12 - общее количество месяцев в году.

В целом ликвидность рынка недвижимости в районе нахождения объектов оценки может быть оценена как средняя. Срок экспозиции объектов недвижимости оценивается в 2-4 месяцев. В рамках настоящей оценки срок экспозиции соответствует 4 месяцам, т.к. общая площадь оцениваемых помещений сравнительно большая и возможность реализовать на открытом рынке оцениваемые объекты за 4 месяца, оценщик считает достаточно вероятной.

Соответственно премия за низкую ликвидность составит:

$$\Pi = \frac{8,07\% * 4}{12} = 2,69\%$$

Рассчитанное значение премии за низкую ликвидность в сути отражает размер скидки к цене объекта. Переход же к поправке на низкую ликвидность, которая входит в ставку дисконта осуществляется по формуле:

$$P_{ликв} = \left( \frac{P/100}{1 - P/100} \right) * 100,$$

где:

$P$  - премия за низкую ликвидность, %.

Таким образом, расчетное значение поправки на низкую ликвидность, с учетом округлений, составит:

$$P_{ликв} = \left( \frac{2,69/100}{1 - 2,69/100} \right) * 100 = 2,76\%$$

#### Определение премии за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Премия (надбавку) за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом потерь при сборе арендных платежей. Размер данного риска может составлять от 0,5 до 5 %.

Ввиду того, что расчет стоимости оцениваемых помещений проводится при условии их сдачи в долгосрочную аренду с последующим выкупом, то остается только риск недополучения арендных платежей, что является маловероятным фактом. В связи с этим, значение данного риска принимается на уровне 1%.

Результаты расчета ставки дисконтирования для оцениваемых объектов представлены в табл. 71.

Таблица 71.

#### Результаты расчета ставки дисконтирования

| Наименование показателя                              | Значение, %  |
|--|--------------|
| Безрисковая ставка                                   | 8,07         |
| Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости | 2,10         |
| Поправка на низкую ликвидность                       | 2,76         |
| Премия за инвестиционный менеджмент                  | 1            |
| <b>Ставка дисконтирования</b>                        | <b>13,93</b> |

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

#### Определение постпрогнозной стоимости

Как уже было отмечено ранее, в качестве постпрогнозной стоимости объектов рассматривается стоимость продажи помещений, рассчитанная с использованием сравнительного (рыночного) подхода, после окончания действия Договора аренды помещений, с учетом индексации.

Общая стоимость объектов оценки, рассчитанная с использованием сравнительного (рыночного) подхода, с учетом НДС, составляет 362 208 000 руб.

В качестве коэффициента индексации использовались данные изменения индекса потребительских цен (инфляции) в прогнозном периоде с учетом длительности первого и последнего прогнозного периода (т.к. данные периоды могут отличаться от годовых значений).

Для определения количественных значений инфляции в прогнозном периоде использовались данные Минэкономразвития России (прогнозные показатели):

- «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018-2019 годы» (ссылка на источник – <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016241101>);

- «Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года» (ссылка на источник информации – [http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20120428\\_0010](http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20120428_0010)).

Данные о текущей и перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции за прогнозный период 2018 – 2027 г.г. приведены в табл. 77. Расчет коэффициента индексации также представлен в табл. 72.

Таблица 72.

#### Данные о перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции за прогнозный период 2018 – 2027 г.г. и расчет коэффициента индексации

| № периода | Период   | Текущее (прогнозное) значение инфляции, % | Коэффициент прогнозной инфляции | Длительность расчетного периода, мес. | Коэффициент инфляции по итогам периода |
|-----------|----------|---|---------------------------------|---------------------------------------|--|
| 1         | 2018 год | 104,3                                     | 1,043                           | 9                                     | 1,032                                  |
| 2         | 2019 год | 104,1                                     | 1,041                           | 12                                    | 1,041                                  |

| № периода   | Период   | Текущее (прогнозное) значение инфляции, % | Коэффициент прогнозной инфляции | Длительность расчетного периода, мес. | Коэффициент инфляции по итогам периода |
|---|----------|---|---------------------------------|---------------------------------------|--|
| 3   | 2020 год | 104,0                                     | 1,040                           | 12                                    | 1,040                                  |
| 4   | 2021 год | 103,9                                     | 1,039                           | 12                                    | 1,039                                  |
| 5   | 2022 год | 103,8                                     | 1,038                           | 12                                    | 1,038                                  |
| 6   | 2023 год | 103,6                                     | 1,036                           | 12                                    | 1,036                                  |
| 7   | 2024 год | 103,5                                     | 1,035                           | 12                                    | 1,035                                  |
| 8   | 2025 год | 103,4                                     | 1,034                           | 12                                    | 1,034                                  |
| 9   | 2026 год | 103,3                                     | 1,033                           | 12                                    | 1,033                                  |
| 10  | 2027 год | 103,1                                     | 1,031                           | 0,6                                   | 1,0016                                 |
| Коэффициент индексации для постпрогнозной стоимости |          |   |                                 |                                       | 1,383                                  |

Источник: 1. [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru).

Соответственно величина постпрогнозной стоимости объектов оценки, с учетом округлений, составит:

$$TV = C_{\text{прод.}} = 362\,208\,000 * 1,383 = 500\,934\,000 \text{ руб.}, \text{ с учетом НДС.}$$

Результаты расчета стоимости объектов оценки методом дисконтирования денежных потоков представлены в табл. 73.

Таблица 73.

#### Результаты расчета стоимости объектов оценки методом дисконтирования денежных потоков

| Наименование показателя                            | Значение показателя |                   |                   |                   |                   |
|--|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Дата оценки  | 29.03.2018          |                   |                   |                   |                   |
| <b>№ периода</b>                                   | <b>1</b>            | <b>2</b>          | <b>3</b>          | <b>4</b>          | <b>5</b>          |
| Начало периода                                     | 29.03.2018          | 01.01.2019        | 01.01.2020        | 01.01.2021        | 01.01.2022        |
| Окончание периода                                  | 31.12.2018          | 31.12.2019        | 31.12.2020        | 31.12.2021        | 31.12.2022        |
| Длительность периода, лет                          | 0,76                | 1                 | 1                 | 1                 | 1                 |
| Длительность периода, мес.                         | 9                   | 12                | 12                | 12                | 12                |
| Общая площадь помещений, кв.м.                     | 4 002,3             | 4 002,3           | 4 002,3           | 4 002,3           | 4 002,3           |
| Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м                 | 4 002,3             | 4 002,3           | 4 002,3           | 4 002,3           | 4 002,3           |
| Арендная плата, руб.                               | 33 654 860          | 46 556 034        | 48 883 812        | 51 328 177        | 53 894 652        |
| Прочие доходы (операционных расходов), руб.        | 0                   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Потенциальный валовой доход за период, руб.</b> | <b>33 654 860</b>   | <b>46 556 034</b> | <b>48 883 812</b> | <b>51 328 177</b> | <b>53 894 652</b> |
| Коэффициент загрузки                               | 1                   | 1                 | 1                 | 1                 | 1                 |
| <b>Действительный валовой доход, руб.</b>          | <b>33 654 860</b>   | <b>46 556 034</b> | <b>48 883 812</b> | <b>51 328 177</b> | <b>53 894 652</b> |
| Операционные расходы, руб.                         | 0                   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Прочие затраты, руб.                               | 0                   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Чистый операционный доход, руб.</b>             | <b>33 654 860</b>   | <b>46 556 034</b> | <b>48 883 812</b> | <b>51 328 177</b> | <b>53 894 652</b> |
| Дисконт фактор                                     | 0,9520              | 0,8480            | 0,7450            | 0,6540            | 0,5740            |
| <b>Дисконтированный доход периода, руб.</b>        | <b>32 039 427</b>   | <b>39 479 517</b> | <b>36 418 440</b> | <b>33 568 628</b> | <b>30 935 530</b> |
| <b>№ периода</b>                                   | <b>6</b>            | <b>7</b>          | <b>8</b>          | <b>9</b>          | <b>10</b>         |
| Начало периода                                     | 01.01.2023          | 01.01.2024        | 01.01.2025        | 01.01.2026        | 01.01.2027        |
| Окончание периода                                  | 31.12.2023          | 31.12.2024        | 31.12.2025        | 31.12.2026        | 20.01.2027        |
| Длительность периода, лет                          | 1                   | 1                 | 1                 | 1                 | 0,05              |
| Длительность периода, мес.                         | 12                  | 12                | 12                | 12                | 0,6               |
| Общая площадь помещений,                           | 4 002,3             | 4 002,3           | 4 002,3           | 4 002,3           | 4 002,3           |

| Наименование показателя   | Значение показателя |                   |                   |                   |                  |
|---|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| кв.м.   |                     |                   |                   |                   |                  |
| Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м  | 4 002,3             | 4 002,3           | 4 002,3           | 4 002,3           | 4 002,3          |
| Арендная плата, руб.  | 56 589 240          | 59 418 546        | 62 389 653        | 65 509 046        | 3 314 913        |
| Прочие доходы (операционных расходов), руб.                               | 0                   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                |
| <b>Потенциальный валовой доход за период, руб.</b>                        | <b>56 589 240</b>   | <b>59 418 546</b> | <b>62 389 653</b> | <b>65 509 046</b> | <b>3 314 913</b> |
| Коэффициент загрузки  | 1                   | 1                 | 1                 | 1                 | 1                |
| <b>Действительный валовой доход, руб.</b>                                 | <b>56 589 240</b>   | <b>59 418 546</b> | <b>62 389 653</b> | <b>65 509 046</b> | <b>3 314 913</b> |
| Операционные расходы, руб.  | 0                   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                |
| Прочие затраты, руб.  | 0                   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                |
| <b>Чистый операционный доход, руб.</b>                                    | <b>56 589 240</b>   | <b>59 418 546</b> | <b>62 389 653</b> | <b>65 509 046</b> | <b>3 314 913</b> |
| Дисконт фактор  | 0,5040              | 0,4420            | 0,3880            | 0,3410            | 0,3180           |
| <b>Дисконтированный доход периода, руб.</b>                               | <b>28 520 977</b>   | <b>26 262 997</b> | <b>24 207 185</b> | <b>22 338 585</b> | <b>1 054 142</b> |
| <b>Итоговый дисконтированный денежный поток прогнозного периода, руб.</b> | <b>274 825 428</b>  |                   |                   |                   |                  |
| Постпрогнозная стоимость, руб.  | 500 934 000         |                   |                   |                   |                  |
| Дисконт фактор для TV   | 0,317               |                   |                   |                   |                  |
| <b>Текущая величина постпрогнозной стоимости, руб.</b>                    | <b>158 796 078</b>  |                   |                   |                   |                  |
| <b>Итоговая стоимость оцениваемых объектов, руб.</b>                      | <b>433 621 506</b>  |                   |                   |                   |                  |
| <b>Итоговая стоимость оцениваемых объектов, руб., с учетом округлений</b> | <b>433 622 000</b>  |                   |                   |                   |                  |

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, стоимость оцениваемых объектов, с учетом округлений и НДС, составляет:  
**433 622 000 руб.**

Стоимость оцениваемых помещений, полученная на основе использования доходного подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = \frac{C_{об}^{общ}}{S_{об.}^{общ.}} * S_{об.},$$

где:

$C_{об}^{общ}$  – общая стоимость оцениваемых помещений, полученная доходным подходом, руб.

$S_{об.}^{общ.}$  – общая (суммарная) площадь объектов оценки, кв. м;

$S_{об.}$  – площадь каждого объекта, кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, полученные на основе использования доходного подхода, с учетом округлений и НДС, представлены в табл. 74.

Таблица 74.

**Результаты расчета стоимости оцениваемых помещений**

| № п/п | Наименование объекта  | Общая площадь, кв. м. | Стоимость с учетом округлений и НДС, руб. |
|-------|---|-----------------------|---|
| 1     | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 096,5 кв. м, этаж ц, номера на поэтажном плане: этаж ц, помещение I – комнаты 1, 1а, с 2 по 50, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10745 | 1 096,5               | 118 798 320                               |

| № п/п         | Наименование объекта  | Общая площадь, кв. м. | Стоимость с учетом округлений и НДС, руб. |
|---------------|---|-----------------------|---|
| 2             | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 064,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комнаты с 1 по 53, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10746 | 1 064,5               | 115 331 340                               |
| 3             | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10747           | 17,1                  | 1 852 670                                 |
| 4             | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 066,1 кв. м, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение IV – комнаты с 1 по 47, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10748 | 1 066,1               | 115 504 690                               |
| 5             | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 712,1 кв. м, этаж 3, номера на поэтажном плане: этаж 3, помещение V – комнаты с 1 по 41, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10749    | 712,1                 | 77 151 190                                |
| 6             | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 32,3 кв. м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VI – комнаты 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10750         | 32,3                  | 3 499 490                                 |
| 7             | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,7 кв. м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VII – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10751           | 13,7                  | 1 484 300                                 |
| <b>ИТОГО:</b> |   |                       | <b>433 622 000</b>                        |

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

### 6.3. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 5.5. настоящего Отчета.

### 6.4. Согласование результатов оценки

В результате применения различных подходов к оценке стоимости объектов оценки получены значения, приведенные в табл. 75.

Таблица 75.

Результаты расчетов стоимости, руб. с учетом НДС

| Наименование объекта  | Подходы к оценке |               |             |
|---|------------------|---------------|-------------|
|   | Затратный        | Сравнительный | Доходный    |
| Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 096,5 кв. м, этаж ц, номера на поэтажном плане: этаж ц, помещение I – комнаты 1, 1а, с 2 по 50, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10745 | не использовался | 99 233 210    | 118 798 320 |
| Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 064,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комнаты с 1 по 53, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10746       | не использовался | 96 337 210    | 115 331 340 |
| Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10747                 | не использовался | 1 547 550     | 1 852 670   |
| Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 066,1 кв. м, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж  | не использовался | 96 482 010    | 115 504 690 |

| Наименование объекта   | Подходы к оценке |               |            |
|--|------------------|---------------|------------|
|  | Затратный        | Сравнительный | Доходный   |
| 2, помещение IV – комнаты с 1 по 47, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10748<br>Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 712,1 кв. м, этаж 3, номера на поэтажном плане: этаж 3, помещение V – комнаты с 1 по 41, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10749 | не использовался | 64 445 020    | 77 151 190 |
| Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 32,3 кв. м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VI – комнаты 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10750  | не использовался | 2 923 150     | 3 499 490  |
| Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,7 кв. м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VII – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10751  | не использовался | 1 239 850     | 1 484 300  |

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Для согласования результатов стоимости, полученной различными подходами, был использован метод анализа иерархий.

Метод анализа иерархий является математической процедурой для иерархического представления элементов. Метод состоит в декомпозиции проблемы на более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений по парным сравнениям. В результате использования метода может быть получена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии в численном виде.

Используя метод анализа иерархий, проблему согласования результатов оценки можно представить в виде иерархии:

- верхний уровень – рыночная стоимость;
- промежуточный уровень – критерии согласования;
- нижний уровень – набор альтернатив – результаты, полученные различными подходами к оценке.

А) возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

Б) тип, качество, обширность данных, на основе которых производится анализ;

В) способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Г) способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Критерии и альтернативы сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы  $a(i, j)$  является интенсивность проявления элемента иерархии  $i$  относительно элемента иерархии  $j$ , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 10, где оценки имеют следующий смысл:

1 - равная важность;

3 - умеренное превосходство одного над другим;

5 – существенное превосходство одного над другим;

7 – значительное превосходство одного над другим;

9...10 – очень сильное превосходство одного над другим;

2, 4, 6, 8 – соответствующие промежуточные значения.

Для определения весов каждого подхода с использованием метода анализа иерархий применяется следующий алгоритм.

1. Составление матрицы сравнения и расчет значения приоритетов критериев.

|   | А   | Б   | В | Г |                              | Вес критерия           |
|---|-----|-----|---|---|------------------------------|------------------------|
| А | 1   | 7   | 7 | 7 | $(1*7*7*7)^{1/4} = 4,3035$   | $4,3035/6,5007=0,662$  |
| Б | 1/7 | 1   | 5 | 5 | $(1/7*1*5*5)^{1/4} = 1,3748$ | $1,3748/6,5007=0,2114$ |
| В | 1/7 | 1/5 | 1 | 1 | $(1/7*1/5*1*1)^{1/4}=0,4112$ | $0,4112/6,5007=0,0633$ |
| Г | 1/7 | 1/5 | 1 | 1 | $(1/7*1/5*1*1)^{1/4}=0,4112$ | $0,4112/6,5007=0,0633$ |

|              |               |          |
|--------------|---------------|----------|
| <b>Сумма</b> | <b>6,5007</b> | <b>1</b> |
|--------------|---------------|----------|

2. Сравнение результатов, полученных доходным и сравнительным подходами, по каждому критерию согласования.

2.1. Для критерия А.

|                          | Доходный | Сравнительный (рыночный) |                       | Вес подхода к оценке   |
|--------------------------|----------|--------------------------|-----------------------|------------------------|
| Доходный                 | 1        | 2                        | $(1*2)1/2 = 1,4142$   | $1,4142/2,1213=0,6667$ |
| Сравнительный (рыночный) | 1/2      | 1                        | $(1/2*1)1/2 = 0,7071$ | $0,7071/2,1213=0,3333$ |
| <b>Сумма</b>             |          |                          | <b>2,1213</b>         | <b>1</b>               |

2.2. Для критерия Б.

|                          | Доходный | Сравнительный (рыночный) |                       | Вес подхода к оценке   |
|--------------------------|----------|--------------------------|-----------------------|------------------------|
| Доходный                 | 1        | 1/3                      | $(1*1/3)1/2 = 0,5773$ | $0,5773/2,3094=0,2500$ |
| Сравнительный (рыночный) | 3        | 1                        | $(3*1)1/2 = 1,7321$   | $1,7321/2,3094=0,7500$ |
| <b>Сумма</b>             |          |                          | <b>2,3094</b>         | <b>1</b>               |

2.3. Для критерия В.

|                          | Доходный | Сравнительный (рыночный) |                       | Вес подхода к оценке   |
|--------------------------|----------|--------------------------|-----------------------|------------------------|
| Доходный                 | 1        | 2                        | $(1*2)1/2 = 1,4142$   | $1,4142/2,1213=0,6667$ |
| Сравнительный (рыночный) | 1/2      | 1                        | $(1/2*1)1/2 = 0,7071$ | $0,7071/2,1213=0,3333$ |
| <b>Сумма</b>             |          |                          | <b>2,1213</b>         | <b>1</b>               |

2.4. Для критерия Г.

|                          | Доходный | Сравнительный (рыночный) |                       | Вес подхода к оценке   |
|--------------------------|----------|--------------------------|-----------------------|------------------------|
| Доходный                 | 1        | 3                        | $(1*3)1/2 = 1,7321$   | $1,7321/2,3094=0,7500$ |
| Сравнительный (рыночный) | 1/3      | 1                        | $(1/3*1)1/2 = 0,5773$ | $0,5773/2,3094=0,2500$ |
| <b>Сумма</b>             |          |                          | <b>2,3094</b>         | <b>1</b>               |

3. Определяем итоговое значение весов каждого критерия.

|                          | А      | Б      | В      | Г      | Итоговое значение весов для каждого подхода                                     |
|--------------------------|--------|--------|--------|--------|---|
|                          | 0,2500 | 0,2499 | 0,2500 | 0,2500 |   |
| Доходный                 | 0,6667 | 0,2500 | 0,6667 | 0,7500 | $0,2500*0,6667+0,2499*0,2500+0,2500*0,6667+0,2500*0,7500 = 0,58333 \approx 0,6$ |
| Сравнительный (рыночный) | 0,3333 | 0,7500 | 0,3333 | 0,2500 | $0,2500*0,3333+0,2499*0,7500+0,2500*0,3333+0,2500*0,2500 = 0,41658 \approx 0,4$ |
| <b>Сумма</b>             |        |        |        |        | <b>1</b>  |

В результате проведенных расчетов по определению весов каждого подхода с использованием метода анализа иерархий для согласования оценок, полученных различными подходами, определены следующие весовые коэффициенты:

- для результата, полученного с использованием сравнительного (рыночного) подхода – 0,4;
- для результата, полученного с использованием доходного подхода – 0,6.

Результаты расчета итоговых значений стоимости помещений, расположенных по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, с учетом НДС, представлены в табл. 76.

Таблица 76.

**Результаты расчетов итоговой стоимости, руб.**

| Наименование объекта  | Сравнительный (рыночный) | Вес | Доходный    | Вес | Итоговая стоимость |
|---|--------------------------|-----|-------------|-----|--------------------|
| Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 096,5 кв. м, этаж ц, номера на поэтажном плане: этаж ц, помещение I – комнаты 1, 1а, с 2 по 50, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10745 | 99 233 210               | 0,4 | 118 798 320 | 0,6 | 110 972 000        |
| Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 064,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комнаты с 1 по 53, адрес (местонахождение) объекта: г.   | 96 337 210               | 0,4 | 115 331 340 | 0,6 | 107 734 000        |

| Наименование объекта  | Сравнительный (рыночный) | Вес | Доходный    | Вес | Итоговая стоимость |
|---|--------------------------|-----|-------------|-----|--------------------|
| Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10746   |                          |     |             |     |                    |
| Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10747           | 1 547 550                | 0,4 | 1 852 670   | 0,6 | 1 731 000          |
| Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 066,1 кв. м, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение IV – комнаты с 1 по 47, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10748 | 96 482 010               | 0,4 | 115 504 690 | 0,6 | 107 896 000        |
| Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 712,1 кв. м, этаж 3, номера на поэтажном плане: этаж 3, помещение V – комнаты с 1 по 41, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10749    | 64 445 020               | 0,4 | 77 151 190  | 0,6 | 72 069 000         |
| Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 32,3 кв. м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VI – комнаты 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10750         | 2 923 150                | 0,4 | 3 499 490   | 0,6 | 3 269 000          |
| Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,7 кв. м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VII – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10751           | 1 239 850                | 0,4 | 1 484 300   | 0,6 | 1 387 000          |
| <b>Итого</b>  |                          |     |             |     | <b>405 058 000</b> |

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета итоговых значений стоимости помещений, расположенных по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, без учета НДС, представлены в табл. 77.

Таблица 77.

## Результаты расчетов итоговой стоимости, руб.

| Наименование объекта недвижимости   | Итоговая стоимость с учетом НДС | Коэффициент, учитывающий НДС | Итоговая стоимость без учета НДС |
|---|---------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 096,5 кв. м, этаж ц, номера на поэтажном плане: этаж ц, помещение I – комнаты 1, 1а, с 2 по 50, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10745 | 110 972 000                     | 1,18                         | 94 044 000                       |
| Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 064,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комнаты с 1 по 53, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10746       | 107 734 000                     | 1,18                         | 91 300 000                       |
| Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10747                 | 1 731 000                       | 1,18                         | 1 467 000                        |
| Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 066,1 кв. м, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение IV – комнаты с 1 по 47, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10748       | 107 896 000                     | 1,18                         | 91 437 000                       |
| Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 712,1 кв. м, этаж 3, номера на поэтажном плане: этаж 3, помещение V – комнаты с 1 по 41, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10749          | 72 069 000                      | 1,18                         | 61 075 000                       |
| Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 32,3 кв. м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VI – комнаты 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10750               | 3 269 000                       | 1,18                         | 2 770 000                        |
| Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,7 кв. м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VII – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10751                 | 1 387 000                       | 1,18                         | 1 175 000                        |
| <b>Итого:</b>   |                                 |                              | <b>343 268 000</b>               |

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

**РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ**

**Итоговая величина справедливой стоимости нежилых помещений, общей площадью 4 002,3 кв. м, расположенных в здании по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:**

**343 268 000**

**(Триста сорок три миллиона двести шестьдесят восемь тысяч) рублей,**

**В ТОМ ЧИСЛЕ:**

| № п/п | Наименование объекта  | Итоговая величина стоимости, руб. |
|-------|---|-----------------------------------|
| 1     | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 096,5 кв. м, этаж ц, номера на поэтажном плане: этаж ц, помещение I – комнаты 1, 1а, с 2 по 50, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10745 | 94 044 000                        |
| 2     | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 064,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комнаты с 1 по 53, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10746       | 91 300 000                        |
| 3     | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10747                 | 1 467 000                         |
| 4     | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 066,1 кв. м, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение IV – комнаты с 1 по 47, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10748       | 91 437 000                        |
| 5     | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 712,1 кв. м, этаж 3, номера на поэтажном плане: этаж 3, помещение V – комнаты с 1 по 41, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10749          | 61 075 000                        |
| 6     | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 32,3 кв. м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VI – комнаты 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10750               | 2 770 000                         |
| 7     | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,7 кв. м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VII – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10751                 | 1 175 000                         |

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

Оценщик

Е.А. Зверева

Генеральный директор



Р.С. Луценко

**РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ****1. Нормативные документы**

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
8. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

**2. Справочная литература**

1. Правила оценки физического износа жилых зданий - ВСН 53-86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
2. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ (выпуски за 2010 – 2018 годы).
3. Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.
4. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №21, ноябрь 2017 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
5. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2017 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
6. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizirinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России.
7. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки», г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения (в том числе и для условий кризиса).

**3. Методическая литература**

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**  
**ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ**  
**ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО**  
**(РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА**

1. <http://strategiya-invest.ru/object/6031/>

**Соколово-Мещерская 25 - 355 кв.м. / Продажа арендного бизнеса, Фитнес центр**

Город: Москва  
 Регион: Москва  
 Район: Куркино  
 Площадь: 355 кв.м.  
 Стоимость: **50 000 000 Rub**  
 Тип: Арендный бизнес / Продажа  
 Срок окупаемости: 12,8 года

Предлагается на продажу головной арендный бизнес - торговое помещение с тренажером, расположенное по адресу ул.Соколово-Мещерская, д.25.

Помещение располагается на 3-м этаже **дома** по центральной улице района - Соколово-Мещерская, **вокруг большой жилой массы**. Помещение расположено на 3-м этаже (по сути 2-й этаж) в просторной и **новой** здании, динамично развивающемся районе Куркино города Москвы. Имеется **отдельный вход в помещение, летняя терраса**. Планировка открытая, сеть колонн. Высота потолков - 4,3 м. Выделено электрочасов - 80 кВт. Выгодное соседство с известными компаниями приносит постоянный поток посетителей. Широкие возможности использования помещения.

Площадь: 355 кв.м.  
 Стоимость: **50 000 000 Rub**  
 Тип: Арендный бизнес / Продажа  
 Срок окупаемости: 12,8 года

Предлагается на продажу головной арендный бизнес - торговое помещение с тренажером, расположенное по адресу ул.Соколово-Мещерская, д.25.

Помещение располагается на 3-м этаже **дома** по центральной улице района - Соколово-Мещерская, **вокруг большой жилой массы**. Помещение расположено на 3-м этаже (по сути 2-й этаж) в просторной и **новой** здании, динамично развивающемся районе Куркино города Москвы. Имеется **отдельный вход в помещение, летняя терраса**. Планировка открытая, сеть колонн. Высота потолков - 4,3 м. Выделено электрочасов - 80 кВт. Выгодное соседство с известными компаниями приносит постоянный поток посетителей. Широкие возможности использования помещения.

**Коммерческие условия:**  
 Общая площадь - 255,2 кв.м.  
 Стоимость помещения - 50 000 000 руб.  
 МП - 350 000 руб. ГАП - 4 200 000 руб.  
 Индексация - 10%  
 Срок окупаемости - 12,8 лет (без учета индексации).  
 Заключение договора на 5 лет до апреля 2019 года.

Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения торгового помещения с арендатором на ул.Соколово-Мещерская, д.25.

\* Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут отличаться фактически.

2. <http://bizru.biz/sale/842477-prodam-fitness-klub-s-pomeshcheniem-v-sobstvennosti.php>

The screenshot shows a web browser window displaying a business listing on the website bizru.biz. The URL in the address bar is <http://bizru.biz/sale/842477-prodam-fitness-klub-s-pomeshcheniem-v-sobstvennosti.php>. The page title is "Продам фитнес-клуб с помещением в собственности". The price is listed as 131,000,000 RUB. The listing includes contact information for the seller, a brief description of the business, and a list of equipment included in the sale.

**Продам фитнес-клуб с помещением в собственности**  
ID: 842477 | # 842477 | 2 фото

Цена продажи: **131 000 000 ₽**

Связаться с продавцом

Связь: Продавец: По-факту  
Категория: Дача | Помещение в собственности  
Телефон(а): +7(254)810205  
E-mail: dachyandba@yandex.ru

**Основная информация**  
Возраст бизнеса: 8 лет

**Финансовые показатели**  
Выручка в месяц: 1 500 000 ₽  
Прибыль в месяц: 800 000 ₽

**Описание объявления**  
Продается фитнес-клуб, расположенный в спальном районе, без конкуренции. Помещение находится в собственности, общая площадь 500м2. Коммунальные платежи 20 000р. Фитнес находится в отдельном стоящем здании, имеет два входа. Бизнес успешно существует больше 8 лет.

В фитнес-клубе работают 3 администратора, 2 тренера и уборщица.

Итого клуба:  
- тренажерный зал  
- кардиозал  
- залы для бокса

3. <http://zдание.info/2452/2487/object/8447>

**ПРОДАНА АРЕНДНОГО БИЗНЕСА, УЛ. Б. НОВОДМИТРОВСКАЯ, М. САВЬЕЛОВСКАЯ**

Площадь: 1 332 м<sup>2</sup> | Цена: 110 000 | Цена всего: 146 531 000

Продажа готового арендного бизнеса (кафе-бар, фитнес-клуб "СМЕНА") в реконструированном бизнес-центре. Стратегия: площадь класса В, 8 минут от станции метро Савьоловская, ул. Большая Новодмитровская. Площадь помещения 1332 кв.м. Здание оснащено новейшими инженерными коммуникациями и современными инженерными оборудованием. Эксплуатация объекта осуществляется профессиональной управляющей компанией. Коммуникации: водопровод, канализация, подпольные пути, телефонная линия, телевидение.

**Продажа здания в МДЗ Москвы**  
Здание 4011,5 кв.м., участок 2,1 га

Площадь: 1 332 м<sup>2</sup> | Цена: 110 000 | Цена всего: 146 531 000

Продажа готового арендного бизнеса (кафе-бар, фитнес-клуб "СМЕНА") в реконструированном бизнес-центре. Стратегия: площадь класса В, 8 минут от станции метро Савьоловская, ул. Большая Новодмитровская. Площадь помещения 1332 кв.м. Здание оснащено новейшими инженерными коммуникациями и современными инженерными оборудованием. Эксплуатация объекта осуществляется профессиональной управляющей компанией. Коммуникации: водопровод, канализация, подпольные пути, телефонная линия, телевидение, интернет-кабель.

Срок аренды: долгосрочная (до 2028 г., с пролонгацией). Предоставление расчета рентабельности бизнеса за аренду. Прямые платежи комиссии.

**Дополнительные характеристики**

- ✓ Достойный срок договора аренды (более 10 лет)
- ✓ Собственная платит долги-накладные иски-исполнение
- ✓ Система кондиционирования — центральная
- ✓ Система вентиляции — гравитационно-вытяжная
- ✓ Прогит. заложенности объекта — 100%

**ДАННЫЕ РЕЕСТРА**

- Кадастровая карта
- Публичная кадастровая карта
- Справка о-ИФ
- Справочная информация по объектам недвижимости
- Справка из ЕГРН
- Запрос на получение сведений из ЕГРН
- Проверка документов
- Проверка электронной подписи

4. <http://moskva.nemoshop.ru/kommercheskaja-nedvizhimost/n2812515-prodautsa-torgovyje-plossadi-6-min-peskom-ot-m-uznaa>

**ВЕРНУТЬСЯ**

Регистрация  
 Новость на сайте  
 Добавить в "Мои объекты"  
 Поделиться ссылкой  
 Показать подробности объекта  
 Предложить свою цену  
 Готовы рассмотреть цены

Объявления просматривает: 378

**Агентство недвижимости**  
 Название: РЭА МП 3,308  
 РЕАЛТИ  
 Тел: +7 (495) 110-43-01  
 URL: ream3308.ru  
 www.ream3308.ru

**Продаются торговые площади в 6 мин. пешком от м. Южная - Продажа**

Без фотографий

Еще фото

**Контакты продавца / аренда/агента**  
 Агент: Анатолий Наумов  
 Тел: +7 (495) 110-43-01  
 Анонимизировано

**Адрес:** Москва, Южный - Мертвечья (Центральная, Варшавская) ст. метро Т22А1  
**Метро:** Серпуховско-Тимирязевская линия - Южная

Цена:  238 888 800 Руб.  
 Площадь помещений: 2100 м²  
 Площадь участка: 0 м²  
 Цена за м²: 114 285 Руб.  
 Торговая и сервис

Категория объекта:  
 Количество мест для парковки:

**Формы собственности:** Частная

**Подробнее об объекте**  
 Цена участка 100000000 рублей под фото, участок зонтичный, возводятся объекты с ценой. Переводится в торговую зону. Заезд с Варшавского шоссе к с. Кировградской улицы. Возможен заезд автозаблест в планировке. Свободна торговля площадью 1900 кв.м. Фотографировать разрешено по предварительной процедуре. Стоимость объекта 238,888,800 руб. Подробности по телефону 110-43-01. Длительная информация по запросу.

|                        |               |                       |   |               |   |
|------------------------|---------------|-----------------------|---|---------------|---|
| Ген                    | -             | Электричество         | - | Сантехника    | - |
| Водоотведение          | -             | Идентификация объекта | - | Идентификация | - |
| Общественный транспорт | -             | Площадь               | - | Автобус       | - |
| С/подземный            | -             | Идентификация         | - |               |   |
| GPS-координаты         | 37.0068730088 | 55.0148000088         |   |               |   |

**Смотреть в 3D-панораме** **Позвонить по телефону**

5. <http://moscow-cru.ru/Арендный-бизнес-купить-в-Москве>

| №        | Тип объекта   | Площадь   | Цена   | Этаж         | Статус | Описание   |
|----------|---|-----------|--|--------------|--------|--|
| 118-0002 | Здание на территории<br>и Земельный участок<br>Росгосинвентаризационный пункт | 223 кв.м  | 12 299 000 руб.<br>(448 747 кв.м)<br>3,300 \$ за кв.м  | 1/8<br>[здн] | А/тип  | Предлагается Арендный Бизнес. Адрес: ул. Рязанская на 1 и 7 этаж здания. Высота 22 метра. Вход с улицы со стороны Рязанского шоссе в здании Железнодорожная. Площадь 2,1 метра. Вентиляция с развитой инфраструктурой, парковкой, охраной, газификацией, лифтами. В непосредственной близости от центрального входа. Коммунальные платежи и 100 метров от метро: станция м. Савеловская. Площадь 7 кв. м. 2019г.   |
| 118-0003 | Здание на территории<br>и Земельный участок<br>Бизнес-центр                   | 7523 кв.м | 450 000 000 руб.<br>59 811 \$ за кв.м                  | 0/2<br>[здн] | Т/тип  | ОТДЕЛЬНО-СТОЯЩИЕ ЗДАНИЕ на ПЛОЩАДИ БОЛЬШОЙ ПЛОЩАДИ в КРЕДИТном в П/ЗОНЕ м. Авиамоторная, м. Савеловская, м. Электрозаводская, в равной удаленности, 5 минут транзитом от метро, ул. Баровая 7/бизнес-центр 2-го этажа административное здание. Действующий арендный бизнес. Бизнес-центр. Срок аренды не менее 10 лет. Общая площадь 7523 кв.м. Электрическая мощность 2,25 МВт. Коридорно-кабинетная планировка. Здание в отличном состоянии. Качественное внутреннее и внешнее отделки. Три отдельных входа. Видовый панорамный. Усиленная охраняемая территория с парковкой. Стоимость 450 млн. рублей. |
| 118-0004 | Здание на территории<br>и Земельный участок<br>Бизнес-центр                   | 5588 кв.м | 12 034 000 руб.<br>(408 207 кв.м)<br>2 301 \$ за кв.м  | 2/7<br>[здн] | А/тип  | Предлагается Арендный Бизнес. Современное бизнес-здание класса В. Первый этаж торговля. Коридорно-кабинетная планировка, потолки - 3 м, 3 входа, 3 пассажирских лифта, коммунальные: электричество 400 кВт, водоснабжение, канализация, отопление от собственной газовой котельной. После реконструкции 2011 г. 100 кв.м в здании. Высота парковка.  |
| 118-0005 | Здание на территории<br>и Земельный участок<br>Бизнес-центр                   | 613 кв.м  | 13 000 000 руб.<br>(474 224 кв.м)<br>21 207 \$ за кв.м | 1/5<br>[здн] | А/тип  | Бизнес-интенсивно предлагается готовый арендный бизнес: расположенный 11 лет. Помещение находится в центре Москвы. 1-й этаж торговля, выделенное отделение. 1-й этаж торговля. Высота потолков 4,5 м, 200 кВт. Арендатор - Сбербанк, договор аренды до 2022 года.  |

+7(495) 260-72-35

6. <https://www.realty.ru/office/prodazha/7319692>

RealtyMag.ru Продажа Аренда Спрос Выдл Регистрация Войти

Офис, 341,5 м², 1-я улица Машиностроения, 10

Цена продажи: 55 000 000 Р руб. дол. евро

91 529 449 51  
Конькова Марина, агент  
mler@realty.ru

2 дня назад  
5 просмотров  
Позвоните

на карте · г. Москва · Юго-западный район · 1-я улица Машиностроения, 10 · Дубровка

**Описание от продавца**  
Вашему вниманию предлагается офисное помещение в ЖК "Дубровская Слобода" для бизнес класса, очень удобное расположение от метро Дубровка 7 мин., 5 мин до МЦК Дубровка, м. автозаправки 12 мин., в 300 метров от ТТК, 5 мин. Заман от Андроповского и 5 мин. от Волгоградского проспекта. Развитая инфраструктура, фитнес клуб, магазин лаборатория "Тестоне", продуктовый магазин, салон красоты "Како", ресторан Б.О.М. и другие. Звоните, покажем!

https://www.realty.ru/office/prodazha/7319692

**Описание от продавца**  
Вашему вниманию предлагается офисное помещение в ЖК "Дубровская Слобода" для бизнес класса, очень удобное расположение от метро Дубровка 7 мин., 5 мин до МЦК Дубровка, м. автозаправки 12 мин., в 300 метров от ТТК, 5 мин. Заман от Андроповского и 5 мин. от Волгоградского проспекта. Развитая инфраструктура, фитнес клуб, магазин лаборатория "Тестоне", продуктовый магазин, салон красоты "Како", ресторан Б.О.М. и другие. Звоните, покажем!

| Помещение на продажу |          | Этаж | Этаж 2 |
|----------------------|----------|------|--------|
| Площадь:             | 341,5 м² |      |        |

| Здание офиса  |                         |                         |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| Разновидение: | Административное здание | Удобность               |
|               |                         | 7 минут пешком до метро |

| Интернет           |             |
|--------------------|-------------|
| Доступ в интернет: | отсутствует |

7. <https://bazametrov.ru/offers/13523067>

**ЗДАНИЕ - РАЙОН ОБРУЧЕВСКИЙ, ПРОФСОЮЗНАЯ УЛ., 76**

**КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

**Уважаем!**

Телефон владельца: +7 495 258-42-29

Позвоните, чтобы получить больше информации об объекте на сайте <https://bazametrov.ru>

---

Векс прокатная: 379  
 Прокатная за сутки: 1  
 Дата объявления: 25.03.2018 00:10:03

**АКЦИЯ**  
ТОЛЬКО В МАРТЕ!

**ПОДБЕРЕМ**  
**ОФИС**  
**БЕСПЛАТНО!**

**+7 (929) 573-11-66**

**ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ**

Предлагается в продажу элитный бизнес с доходностью 24%, торговля и офисные помещения в Галереи на ул. Профсоюзной 76. Общая площадь: 12 000 кв.м., торговая площадь: 2-4 этажа, первая линия дома с благоустроенным паркингом, отдельные входы с улицы, круглосуточный доступ, помещения от 17 кв.м. в пешеходной зоне супермаркета, бизнес-отделения, отличная репутация ввозможности, отличный транспортный и автомобильный трафик, деловой район общегородского значения. Открытие торгово-офисной галереи в конце 2020г.

| ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА          | ДОПОЛНИТЕЛЬНО                                  | ОТЗЫВЫ И КОММЕНТАРИИ (0) |
|---------------------------------|--|--------------------------|
| <b>Цена помещения:</b>          | 331 590 000 руб. / 301 818 руб. за кв.м.       |                          |
| <b>Общая площадь:</b>           | 1100 м <sup>2</sup>                            |                          |
| <b>Категория/Тип договора:</b>  | продажа объекта                                |                          |
| <b>Адрес:</b>                   | Москва, район Обручевский, Профсоюзная ул., 76 |                          |
| <b>Возможные станции метро:</b> | Капотай  |                          |

Предлагается в продажу элитный бизнес с доходностью 24%, торговля и офисные помещения в Галереи на ул. Профсоюзной 76. Общая площадь: 12 000 кв.м., торговая площадь: 2-4 этажа, первая линия дома с благоустроенным паркингом, отдельные входы с улицы, круглосуточный доступ, помещения от 17 кв.м. в пешеходной зоне супермаркета, бизнес-отделения, отличная репутация ввозможности, отличный транспортный и автомобильный трафик, деловой район общегородского значения. Открытие торгово-офисной галереи в конце 2020г.

| ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА          | ДОПОЛНИТЕЛЬНО                                  | ОТЗЫВЫ И КОММЕНТАРИИ (0) |
|---------------------------------|--|--------------------------|
| <b>Цена помещения:</b>          | 331 590 000 руб. / 301 818 руб. за кв.м.       |                          |
| <b>Общая площадь:</b>           | 1100 м <sup>2</sup>                            |                          |
| <b>Категория/Тип договора:</b>  | продажа объекта                                |                          |
| <b>Адрес:</b>                   | Москва, район Обручевский, Профсоюзная ул., 76 |                          |
| <b>Возможные станции метро:</b> | Капотай  |                          |
| <b>Одус:</b>                    | ЮИД  |                          |
| <b>Тип строения:</b>            | Нежилой фонд                                   |                          |
| <b>Телефон владельца:</b>       | +7 495 258-42-29                               |                          |

**ЗДАНИЕ - РАЙОН ОБРУЧЕВСКИЙ, ПРОФСОЮЗНАЯ УЛ., 76 НА КАРТЕ**

8. <http://bazametrov.ru/offers/14706649>

СВОБ. НАЗНАЧ. - РАЙОН ЯКИМАНКА, УЛ. БОЛЬШАЯ ПОЛЯНКА, 61С2



**КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

**bazametrov**

Телефон владельца: +7 965 565-44-44

Пожалуйста, оставьте заявку, мы обязательно обратимся на сайт <http://bazametrov.ru>

**ПОДБЕРЕМ ОФИС БЕСПЛАТНО!**

**+7 (929) 573-11-66**

**ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ**

Ваша площадь: 288  
 Просмотр за неделю: 1  
 Дата обновления: 21.01.2018 08:10:10

Предлагю помещение на 1-м этаже Жилого дома премиум-класса с отдельным входом и современной парковкой. От станции М.Добрынинская всего 2-3 минуты ходьбы, а от М.Полковника - всего 5-6 минут ходьбы. Помещение в двух уровнях: 1-й и первый этаж (84 и 121 кв. метра). Высота потолка от 2,5 до 2,8 м. Электрическая мощность: 35 квт. Помещение с отличным освещением, сделанный пол из паркета. Три санузла: автоматическая крышка унитаза, ванная с гидромассажем; телефон МТС, выделенный интернет; система видеонаблюдения. На данный момент помещение арендует венский спортивно-оздоровительный клуб, но возможно продажа без арендатора. Значит, все расходы по коммунальным платежам, аренде, коммунальным услугам и т.д. оплачивает арендатор.

| ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА   | ДОПОЛНИТЕЛЬНО                                     | ОТЗЫВЫ И КОММЕНТАРИИ (0) |
|--------------------------|---|--------------------------|
| Цена помещения:          | 5 900 000 руб. / 208 193 руб. за кв.              |                          |
| Общая площадь:           | 287 м²  |                          |
| Канонич./Тип договора:   | продажа объекта                                   |                          |
| Адрес:                   | Москва, район Якиманка, ул. Большая Полянка, 61С2 |                          |
| Ближайшая станция метро: | Добрынинская                                      |                          |
| Одеж:                    | ЦАО   |                          |

СВОБ. НАЗНАЧ. - РАЙОН ЯКИМАНКА, УЛ. БОЛЬШАЯ ПОЛЯНКА, 61С2



Телефон владельца: +7 965 565-44-44

Пожалуйста, оставьте заявку, мы обязательно обратимся на сайт <http://bazametrov.ru>

**+7 (929) 573-11-66**

**ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ**

Ваша площадь: 288  
 Просмотр за неделю: 1  
 Дата обновления: 21.01.2018 08:10:10

Предлагю помещение на 1-м этаже Жилого дома премиум-класса с отдельным входом и современной парковкой. От станции М.Добрынинская всего 2-3 минуты ходьбы, а от М.Полковника - всего 5-6 минут ходьбы. Помещение в двух уровнях: 1-й и первый этаж (84 и 121 кв. метра). Высота потолка от 2,5 до 2,8 м. Электрическая мощность: 35 квт. Помещение с отличным освещением, сделанный пол из паркета. Три санузла: автоматическая крышка унитаза, ванная с гидромассажем; телефон МТС, выделенный интернет; система видеонаблюдения. На данный момент помещение арендует венский спортивно-оздоровительный клуб, но возможно продажа без арендатора. Значит, все расходы по коммунальным платежам, аренде, коммунальным услугам и т.д. оплачивает арендатор.

| ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА   | ДОПОЛНИТЕЛЬНО                                     | ОТЗЫВЫ И КОММЕНТАРИИ (0) |
|--------------------------|---|--------------------------|
| Цена помещения:          | 5 900 000 руб. / 208 193 руб. за кв.              |                          |
| Общая площадь:           | 287 м²  |                          |
| Канонич./Тип договора:   | продажа объекта                                   |                          |
| Адрес:                   | Москва, район Якиманка, ул. Большая Полянка, 61С2 |                          |
| Ближайшая станция метро: | Добрынинская                                      |                          |
| Одеж:                    | ЦАО   |                          |
| Тип строения:            | Жилой фонд  |                          |
| Телефон владельца:       | +7 965 565-44-44                                  |                          |

ПОКАЗАТЬ

9. <http://www.kvmetr.ru/objects/17524478/>

Продам помещение свободного назначения 419 м<sup>2</sup>. 39 000 000 Р, улица Подольских Курсантов 4Б, город Москва



**Цена продажи** 39 000 000 Р  
+686 626 Е  
+552 968 Е

**Адрес** город Москва, ЮАО, Чертаново Южное, улица Подольских Курсантов, 4Б

**Станция метро** Давыдовская – 990 метров (14 мин. ходьбы)  
Улица академика Вавилова – 1.4 км (17 мин. ходьбы)

**Спецпредложения**

**В ЖК «Столичный» Скидки до 10%!**  
КВАРТИРЫ ОТ 2 МЛН РУБ  
Квартиры от 2 млн руб! Москва от 8%!  
Паркинг, собственный ТЦ с супермаркетом!  
Детский сад, бассейн! 7 вариантов отделки!  
Заселение в этом году!  
+7 (495) 288-48-72

**ЖК «Небо» - небоскребы на Мичуринском!**  
СТАРТ ПРОДАЖИ  
НОВЫЙ ЖК НА МИЧУРИНСКОМ  
От 170 000 за кв.м. Развитая инфраструктура  
8 минут до м. Раменки. Подземный паркинг.  
Старт продаж! Звоните!  
+7 (495) 104-28-94

**Готовый ЖК «Ново-Молоково»**



**Цена продажи** 39 000 000 Р  
+686 626 Е  
+552 968 Е

**Адрес** город Москва, ЮАО, Чертаново Южное, улица Подольских Курсантов, 4Б

**Станция метро** Давыдовская – 990 метров (14 мин. ходьбы)  
Улица академика Вавилова – 1.4 км (17 мин. ходьбы)  
Киевская – 1.7 км (21 мин. ходьбы)

**Расстояние до станции** Подорожная – 1.4 км (17 мин. ходьбы)  
Киевский Станционный – 1.9 км (22 мин. ходьбы)  
Чертаново – 2.8 км (34 мин. ходьбы)

**Площадь** 419 м<sup>2</sup>

**Описание** Лот 17528 Цена от собственника! СРО-ИФЦ! Студийно-офисное 2-х этажное здание 419 кв.м. Год постройки 2005, здание в аренде у города до 2040 года. Собственный паркинг с 2007 года. На фото в студии ремонта, сан/хоз ремонт завершен, чисто красиво, готовы к продаже. Идеальное помещение для размещения кафе, ресторана, мед.центра, салона, офиса, фитнес клуба, центра детского центра, ЗБС(ИПТ)!

**Обновлено** 27 Март 2018

**ID объекта** 17524478

**Юридическое лицо**  
МИЦ на Куруковом Мосту  
+7 (495) 288-3018

**Спецпредложения**

**НОВЫЙ ЖК НА МИЧУРИНСКОМ**  
От 170 000 за кв.м. Развитая инфраструктура  
8 минут до м. Раменки. Подземный паркинг.  
Старт продаж! Звоните!  
+7 (495) 104-28-94

**Готовый ЖК «Ново-Молоково»**  
УЛЕТНО ВСЕМ  
АБСОЛЮТНО  
КАПИТАЛИСТИЧЕСКИ  
Однушка за миллион! Современный дизайн!  
Готовность дома - 100%. Ключи - сразу при покупке.  
+7 (495) 021-12-20

**СКИДКИ!**  
до 15 %

10. <http://bazametrov.ru/offers/13535711#firsttabs1>

**БЫТОВЫЕ УСЛУГИ - РАЙОН СЕВЕРНОЕ БУТОВО, КУЛИКОВСКАЯ УЛ., ЗД...**

Многофункциональный комплекс - оздоровительный комплекс  
площадь: 1 900 м², 30 помещений, этаж: 4-10, 1000 м²

**КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**  
 Телефон владельца: +7 926 080-39-21

Пожалуйста, оцените продавца, что вы нашли это объявление на сайте: <http://bazametrov.ru>

Всего просмотров: 575  
 Просмотров за сегодня: 1  
 Дата обновления: 24.03.2018 13:20:33

**РАЗМЕСТИТЬ РЕКЛАМУ**

**В+**  
 от 2,5 млн руб.

ТДК Проспект. Офисы от 19,8 м2. м.Планерная

**life БОТАНИЧЕСКИЙ САД**

1 МИНУТА ОТ МЕТРО

ЖК LIFE-Ботанический сад — скидка до 5% на тор.недвижимость!

**СПЕЦ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!!!** Помещение с бассейном под фитнес-центр три этажа (на первом бассейн), арендаторы уже есть, СПЕШИТЕ ИНВЕСТИРОВАТЬ!!!

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА    ДОПОЛНИТЕЛЬНО    ОТЗЫВЫ И КОММЕНТАРИИ (0)

Пожалуйста, оцените продавца, что вы нашли это объявление на сайте: <http://bazametrov.ru>

Всего просмотров: 575  
 Просмотров за сегодня: 1  
 Дата обновления: 24.03.2018 13:20:33

ТДК Проспект. Офисы от 19,8 м2. м.Планерная

**life БОТАНИЧЕСКИЙ САД**

1 МИНУТА ОТ МЕТРО

ЖК LIFE-Ботанический сад — скидка до 5% на тор.недвижимость!

**СПЕЦ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!!!** Помещение с бассейном под фитнес-центр три этажа (на первом бассейн), арендаторы уже есть, СПЕШИТЕ ИНВЕСТИРОВАТЬ!!!

| ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА   | ДОПОЛНИТЕЛЬНО   | ОТЗЫВЫ И КОММЕНТАРИИ (0) |
|--------------------------|---|--------------------------|
| Цена помещения:          | 190 000 000 руб. / 100 000 руб. за м2                 |                          |
| Общая площадь:           | 1900 м²   |                          |
| Комиссия/Тип договора:   | продажа объекта                                       |                          |
| Адрес:                   | Москва, район Северное Бутово, Куликовская ул., ЗД... |                          |
| Ближайшие станции метро: | Бульвар Дмитрия Донского                              |                          |
| Оккуп:                   | КЗАО  |                          |
| Тип строения:            | Нежилой фонд  |                          |
| Телефон владельца:       | +7 926 080-39-21                                      |                          |

**BUYBRAND EXPO** ВЫСТАВКА ФРАНШИЗ

27-29 сентября 2017

МОСКВА ДВК-ЭКСПОЦЕНТР

11. <http://bazametrov.ru/offers/14118974>

Главная / Помощь / FAQ / Объявление 14118974

### СВОБ. НАЗНАЧ. - РАЙОН ТВЕРСКОЙ, 4-Й САМОТЕЧНЫЙ ПЕР., 9

**КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**  
**valtskov**  
Телефон владельца: +7 985 128-44-66  
Пожалуйста, свяжитесь продавцу, чтобы узнать это объявление на сайте metro/bazametrov.ru

Взгля просматрив: 257  
Просмотров за сутки: 1  
Дата обновления: 15.03.2023 10:45:06

Вашему вниманию предлагаем помещение на территории административного здания. Первая линия домов. Помещение идеально подходит под выкуп tenants, фитнес-клуб, детский-студию и др. Круглосуточный доступ в помещении. Общая площадь 188.4м2. Высота потолков 6м, можно сделать антресоли. Высота стены 1м60см.Орен газ, 20 сек.Лифта нет. В собственности

| ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА | ДОПОЛНИТЕЛЬНО                        | ОТЗЫВЫ И КОММЕНТАРИИ (0) |
|------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| Цена помещения:        | 40 000 000 руб. / 211 514 руб. за м2 |                          |
| Общая площадь:         | 188 м <sup>2</sup>                   |                          |

Вашему вниманию предлагаем помещение на территории административного здания. Первая линия домов. Помещение идеально подходит под выкуп tenants, фитнес-клуб, детский-студию и др. Круглосуточный доступ в помещении. Общая площадь 188.4м2. Высота потолков 6м, можно сделать антресоли. Высота стены 1м60см.Орен газ, 20 сек.Лифта нет. В собственности

| ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА    | ДОПОЛНИТЕЛЬНО                                  | ОТЗЫВЫ И КОММЕНТАРИИ (0) |
|---------------------------|--|--------------------------|
| Цена помещения:           | 40 000 000 руб. / 211 514 руб. за м2           |                          |
| Общая площадь:            | 188 м <sup>2</sup>                             |                          |
| Конструкция/Тип договора: | продажа объекта                                |                          |
| Адрес:                    | Москва, район Тверской, 4-й Самотечный пер., 9 |                          |
| Ближайшие станции метро:  | Давыдовская                                    |                          |
| Окрут:                    | ЦАО  |                          |
| Тип строения:             | Некапит. фонд                                  |                          |
| Телефон владельца:        | +7 985 128-44-66                               |                          |

ПЕРЕКЛИКНУТЬСЯ

СВОБ. НАЗНАЧ. - РАЙОН ТВЕРСКОЙ, 4-Й САМОТЕЧНЫЙ ПЕР., 9 НА КАРТЕ

12. <https://bazametrov.ru/offers/6191525>

ОФИС - РАЙОН ТАГАНСКИЙ, ГОНЧАРНАЯ УЛ., 40

**АКЦИЯ ТОЛЬКО В МАРТЕ!**  
**ПОДБЕРЕМ ОФИС БЕСПЛАТНО!**  
**+7 (929) 573-11-64**  
**ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ**

**КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**  
**valentsov**  
 Телефон владельца: +7 916 980-60-64  
 Пожалуйста, смотрите статистику, что мы выложили это объявление на сайте <https://bazametrov.ru>

Всего просмотров: 233  
 Просмотров за сегодня: 1  
 Дата обновления: 15.03.2018 05:27:03

Москва, Таганский, Гончарная улица 40, предмет: Офис, общ. пл. 595,4, 1/7 этаж, Спец. предложение !!! Предметы включают в себя: с действующим бизнесом, оборудование под СПА-салон, салон красоты, фитнес-студия, студия с бассейном. Ст. метро Таганская - 200 метров. Общая площадь 595,4 кв. м. здание Европроект, помещение полностью оборудовано, действующий бизнес. В помещении оборудованы и действуют шесть зон: 1. Бассейн. 2. Салон красоты. Эстетическая косметология лица, аппаратная косметология, эстетическая косметология тела, парикмахерской зал, маникюр и педикюр от OPI и GENWOL, вертикальный солярий. 3. Паренич. 4. Фитнес-студия, тренажерный зал, тренажер HURBER, зал групповых занятий. 5. Комплексные программы SPA на два и более лиц. СПА-зона, гротто-релакс парни, турецкий ХАММАН, финская-русская сауна, гидромассажный ванна с озонем, гидромассажный бассейн с гидромассажем, джакузи с проточной 4 м. на 4 м, 8-я с-р-в-ч-у и бассейн рассортированы.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА    ДОПОЛНИТЕЛЬНО    ОТЗЫВЫ И КОММЕНТАРИИ (0)

Москва, Таганский, Гончарная улица 40, предмет: Офис, общ. пл. 595,4, 1/7 этаж, Спец. предложение !!! Предметы включают в себя: с действующим бизнесом, оборудование под СПА-салон, салон красоты, фитнес-студия, студия с бассейном. Ст. метро Таганская - 200 метров. Общая площадь 595,4 кв. м. здание Европроект, помещение полностью оборудовано, действующий бизнес. В помещении оборудованы и действуют шесть зон: 1. Бассейн. 2. Салон красоты. Эстетическая косметология лица, аппаратная косметология, эстетическая косметология тела, парикмахерской зал, маникюр и педикюр от OPI и GENWOL, вертикальный солярий. 3. Паренич. 4. Фитнес-студия, тренажерный зал, тренажер HURBER, зал групповых занятий. 5. Комплексные программы SPA на два и более лиц. СПА-зона, гротто-релакс парни, турецкий ХАММАН, финская-русская сауна, гидромассажный ванна с озонем, гидромассажный бассейн с гидромассажем, джакузи с проточной 4 м. на 4 м, 8-я с-р-в-ч-у и бассейн рассортированы.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА    ДОПОЛНИТЕЛЬНО    ОТЗЫВЫ И КОММЕНТАРИИ (0)

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Цена помещения:           | 81 000 000 руб. / 139 402 руб. за м2       |
| Общая площадь:            | 595 м²                                     |
| Консигн/Тип договора:     | продажа объекта                            |
| Адрес:                    | Москва, район Таганский, Гончарная ул., 40 |
| Владельцы/своя доля негр: | Таганский, Таганский                       |
| Ориент:                   | ЦАО  |
| Тип строения:             | Нежилой фонд                               |
| Телефон владельца:        | +7 916 980-60-64                           |

ТЕМАТИКА

ОФИС - РАЙОН ТАГАНСКИЙ, ГОНЧАРНАЯ УЛ., 40 НА КАРТЕ

13. <http://almasta.recrm.ru/1766>

almasta.recrm.ru/1766

Главная страница · О компании · Услуги · Партнёры · Собственникам · Обратная связь · Вакансии

Квартиры в Москве

своб. назнач. (продажа) Москва, район Обручевский, Профсоюзная ул., 76

300 000 000 Р  
всего  
3 138,10 м<sup>2</sup>

торговые помещения на продажу



Контактная информация

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Ю. объекта                   | 1766               |
| Тип недвижимости             | торговые помещения |
| Тип сделки                   | продажа            |
| Этаж                         | 1                  |
| Этжность                     | 2                  |
| Тип здания                   | нежилое            |
| Страна                       | Россия             |
| Регион                       | Москва             |
| Город                        | Москва             |
| Район                        | Обручевский        |
| Метро                        | Калужская          |
| Расстояние до метро (пешком) | 2                  |
| Материал стен                | каргичный          |
| Отделка                      | евроремонт         |
| Общая площадь                | 3138.10            |

almasta.recrm.ru/1766

Контактная информация

Имя - центр  
+7(495)440780  
info@almasta.ru

чтобы вы сотрудничали, свяжитесь с нами сам  
укажите телефон или email  
название компании, должность  
или любой другой контакт

|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| Регион                       | Москва                     |
| Город                        | Москва                     |
| Район                        | Обручевский                |
| Метро                        | Калужская                  |
| Расстояние до метро (пешком) | 2                          |
| Материал стен                | каргичный                  |
| Отделка                      | евроремонт                 |
| Общая площадь                | 3138.10                    |
| Цена за весь объект          | 300 000 000 Р              |
| Цена за метр                 | 95 995 Р за м <sup>2</sup> |
| Тип НДС                      | 0                          |
| Высота потолка               | 6.0                        |
| Наличие воды в помещении     | есть                       |
| Пожарная сигнализация        | есть                       |
| Охранная сигнализация        | есть                       |
| Вентиляция                   | есть                       |
| Кондиционирование            | есть                       |
| Электрическая мощность       | 50                         |

Добавить в список сравнения

Продажа. Арендный бизнес. надежный арендатор. федеральный сетевой фитнес-центр "Зебра". Помещение расположено в торговом - офисной галереи, имеет отдельный вход, расположено на 1-ом и 2-ом этажах, помещение с хорошей зоной (бизнес), галерея выгодно расположена на первой линии ул. Профсоюзная, от метро 200 метров. Высокотехнологичный охраняемый паркинг для посетителей галереи. Площадь помещения составляет 3138,1 м<sup>2</sup>, долгосрочный договор, окупаемость 8 лет, доходность 12,5 %. За более подробной информацией обращайтесь по тел.

14. <http://retail.realtor.ru/moscow/17344/>

**Пенни Лейн Реалти** ПЕННИ ЛЕЙН РЕАЛТИ

Новости Продажа Аренда Продажа с арендатором +7 (495) 150-12-22 [Заказать звонок](#)

**Продажа здания 2640 кв.м. ул. Лефортовский Вал, 9А** 2640.00 м<sup>2</sup> 300 000 000 ₽

2640 кв.м. ул. Лефортовский Вал, 9А

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| Тип сделки:                      | Продажа          |
| Город:                           | Москва           |
| Метро:                           | Авиамоторная     |
| Расстояние пешком до метро:      | 15 мин.          |
| Расстояние транспортом до метро: | 5 мин.           |
| Этаж:                            | 1                |
| Улица:                           | Лефортовский Вал |
| Год постройки:                   | до 1917          |
| Тип объекта:                     | здание           |

Здание в хорошем состоянии - 2640 кв.м (собственность) на земельном участке 14 соток (аренда 45 лет), все коммуникации, собственная котельная, 600 кв.м. в М/Т/С, комплекс банных услуг (два русских отделения с русскими газовыми парными и 3 номерных отделения с саунами - возможно расширение до 5 газовых парных), производство художественной керамики и фарфора (6 печей по 2,5 куба), все работает, один собственник. Продажа действующей фирмы и аренда со всеми документами, лицензиями, договорами и разрешениями.

**Пенни Лейн Реалти** ПЕННИ ЛЕЙН РЕАЛТИ

Новости Продажа Аренда Продажа с арендатором +7 (495) 150-12-22 [Заказать звонок](#)

Тип объекта: **здание**

Здание в хорошем состоянии - 2640 кв.м (собственность) на земельном участке 14 соток (аренда 45 лет), все коммуникации, собственная котельная, 600 кв.м. в М/Т/С, комплекс банных услуг (два русских отделения с русскими газовыми парными и 3 номерных отделения с саунами - возможно расширение до 5 газовых парных), производство художественной керамики и фарфора (6 печей по 2,5 куба), все работает, один собственник. Продажа действующей фирмы и аренда со всеми документами, лицензиями, договорами и разрешениями.

Описание: 4 этажа отдельно стоящего здания + цокольный этаж. Теплоснабжение и горячая вода автономно используются. Газовая котельная - около 600 кв.м. (3 шт.) на 340 000 кв.м в год. Спутниковое телевидение, интернет, охрана видеонаблюдение - круглосуточно.

**Связаться с представителем**

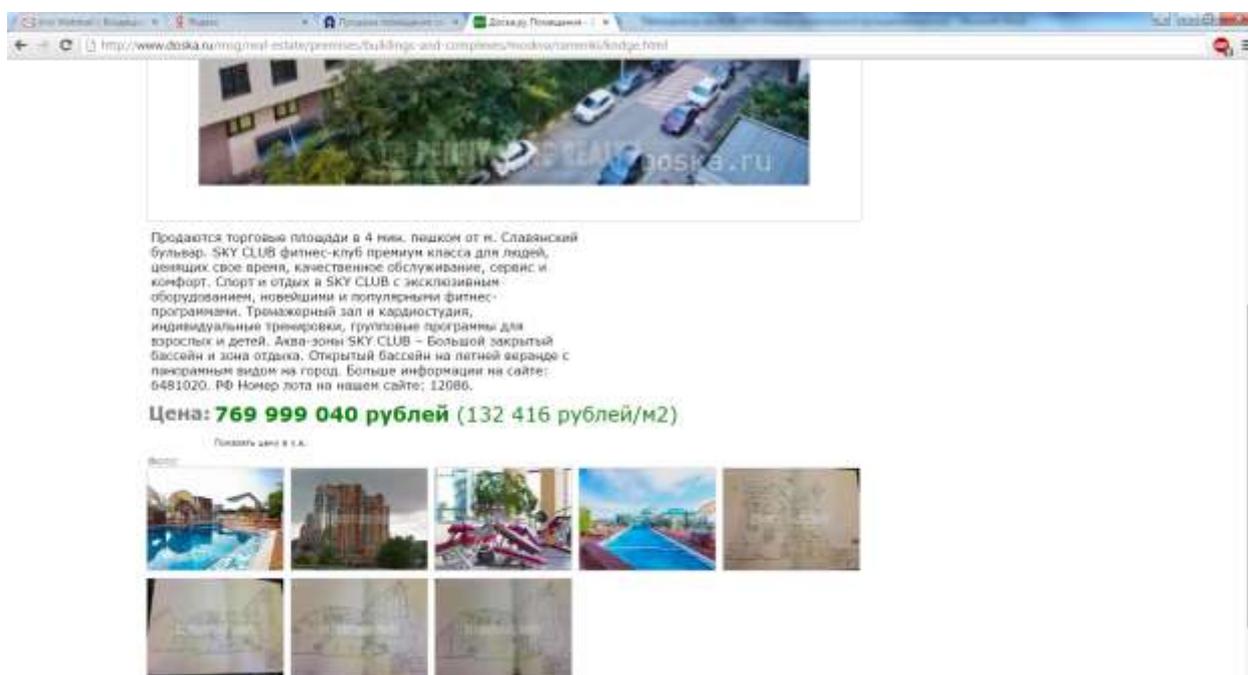
Имя:  Телефон:

Эксперимент: Меня заинтересовало ваше объявление № 17344 - Продажа здания 2640 кв.м. ул. Лефортовский Вал, 9А. Пожалуйста, вышлите более подробную информацию или перезвоните мне. Спасибо.

**Миграфанов Алексей**  
 +7 (495) 150-12-22 | alex@pennylane.ru  
 Служба поддержки: 2019@pennylane.ru | +7 (495) 229-7171

[Отправить заявку](#)

15. <http://www.doska.ru/msg/real-estate/premises/buildings-and-complexes/moskva/ramenki/kndge.html>



16. <https://www.cian.ru/sale/commercial/148073550/>

**Торговая площадь, 1 500 м<sup>2</sup>**  
 Москва, ул. Адмирала Лазарева 40  
 М. Улицы Горького: 9 мин. пешком

Площадь: **1 500 м<sup>2</sup>**    Этаж: **1 из 2**    Помещение: **Свободно**

Продается торговый центр, в 10 минутах пешком от метро Ул. Горького. Арендный бизнес: окупаемость 7,7 лет! Общая площадь: 1 500 кв. м. 1,2 этаж + цоколь с санями, средняя площадь этажа 500 кв. м. 5 входов по периметру здания. Фитнес центр. 9 соток в т.ч. газон застройки 300 кв. м. ДАЭ до 2036 года. Высота потолков: цоколь 3,30 м 1,2 этаж 4,00 м. Наклонная парковка, вдоль фасада. Система центральной приточно-вытяжной вентиляции, системы кондиционирования. Золотой планировки. Выделенная мощность 146 кВт. Современный стиль, витражные остекления. 2009 года постройки. Система пожарной сигнализации. Выполнен ремонт. Стоимость продажи: 150 000 000 руб (150 000 руб/ кв. м)

Помочь в выборе —

**Условия сделки**

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| Цена:       | 150 000 000 руб            |
| Степень:    | 100 000 руб/м <sup>2</sup> |
| Налие:      | НДС 0/0%                   |
| Тип сделки: | Свободная продажа          |

Уточнить условия    Показать фото

История:    Общедоступно

Похожие предложения

17. <https://bazametrov.ru/offers/139356258>

**ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДЬ - РАЙОН ЦАРИЦЫНО, СОЛНЕЧНАЯ УЛ., 3**

**ПОДБЕРЕМ ОФИС БЕСПЛАТНО!**  
 +7 (929) 573-11-64  
 ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

**ALTAI WILD WATER™**

**КАРТА**

**КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**  
 Телефон колл-центра: +7 495 255-14-96  
 Пожалуйста, оставьте заявку, что бы мы могли это объявление разместить на сайте <https://bazametrov.ru>

Всего просмотров: 163  
 Просмотров за сегодня: 1  
 Дата обновления: 27.03.2018 11:02:56

Новостройство от застройщика !!! Продаем торговое помещение 5000 м2 с сетями арендаторов - Фитнес клуб & Бассейн СПОРТЛЕНД !!! Объект находится в центре новой Москвы. Заключен договор аренды на 10 лет. Потенциальный бизнес !!! Окупаемость 8 лет. Соответствует по параметрам !!! ID объекта: 553909

| ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА   | ДОПОЛНИТЕЛЬНО                            | ОТЗЫВЫ И КОММЕНТАРИИ (0) |
|--------------------------|--|--------------------------|
| Цена предложения:        | 400 000 000 руб. / 80 000 руб. за м2     |                          |
| Общая площадь:           | 5000 м <sup>2</sup>                      |                          |
| Консигн/Тип договора:    | продажа объекта                          |                          |
| Адрес:                   | Москва, район Царицыно, Солнечная ул., 3 |                          |
| Ближайшая станция метро: | Юго-Западная                             |                          |
| Одну:                    | 340                                      |                          |
| Тип строения:            | Новый фонд                               |                          |
| Телефон колл-центра:     | +7 495 255-14-96                         |                          |

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**  
**ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА**

  
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

полторное, взамен свидетельства: серия 77-АО № 948265, дата выдачи 14.06.2013  
"20" июня 2013 года

**Дата выдачи:**  
"20" июня 2013 года

**Документы-основания:** • Заявка на приобретение инвестиционных прав юридическими лицами от 11.04.2013 №3

- Акт приема-передачи недвижимого имущества от 14.05.2013
- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", зарегистрированная ФСФР России за №2334 от 05.04.2012 с изменениями и дополнениями от 05.06.2012, от 20.09.2012, от 21.02.2013

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных прав

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов деловладельцев инвестиционных прав

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** помещение, включая: нежилое, общая площадь 1 096,5 кв.м, этаж ц, номера на поэтажном плане: этаж ц, помещение I - комнаты I, а, с 2 по 50, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, просп.Севастопольский, д.28Г

**Кадастровый (или условный) номер:** 77-06-0004008:10745

Существующие ограничения (обременения) права: ареста, доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июня 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-22/058/2013-939

  
Регистратор  
Хрипунов К. Н.

  
77-АО 948841

  
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

полторное, взамен свидетельства: серия 77-АО № 948263, дата выдачи 14.06.2013  
"20" июня 2013 года

**Дата выдачи:**  
"20" июня 2013 года

**Документы-основания:** • Заявка на приобретение инвестиционных прав юридическими лицами от 11.04.2013 №3

- Акт приема-передачи недвижимого имущества от 14.05.2013
- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", зарегистрированная ФСФР России за №2334 от 05.04.2012 с изменениями и дополнениями от 05.06.2012, от 20.09.2012, от 21.02.2013

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных прав

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов деловладельцев инвестиционных прав

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** помещение, включая: нежилое, общая площадь 1 064,5 кв.м, этаж I, номера на поэтажном плане: этаж I, помещение II - комнаты с I по 53, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, просп.Севастопольский, д.28Г

**Кадастровый (или условный) номер:** 77-06-0004008:10746

Существующие ограничения (обременения) права: ареста, доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июня 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-22/058/2013-951

  
Регистратор  
Хрипунов К. Н.

  
77-АО 948840



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

повторное, обмен свидетельств: серия 77-АО № 948264, дата выдачи 14.06.2013  
"20" июня 2013 года

**Дата выдачи:**  
"20" июня 2013 года

**Документы-основания:** • Заявка на приобретение инвестиционных паев юридическими лицами от 11.04.2013 №3

- Акт приема-передачи недвижимого имущества от 14.05.2013
- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", зарегистрированная ФСФР России за №2334 от 05.04.2012 с изменениями и дополнениями от 05.06.2012, от 20.09.2012, от 21.02.2013

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1", дянные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

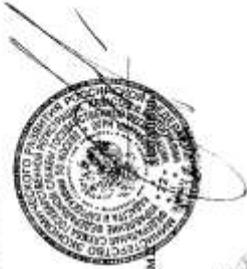
**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III - комнаты I, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, просп.Савватьпольский, д.28Г

**Кадастровый (или условный) номер:** 77:06:0004008:10747

Существующие ограничения (обременения) права: ареста, доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июня 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-22/058/2013-946

**Регистратор**  
Хризунов К. Н.




**77-АО 94839**



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

повторное, обмен свидетельствами: серия 77-АО № 948262, дата выдачи 14.06.2013  
"20" июня 2013 года

**Дата выдачи:**  
"20" июня 2013 года

**Документы-основания:** • Заявка на приобретение инвестиционных паев юридическими лицами от 11.04.2013 №3

- Акт приема-передачи недвижимого имущества от 14.05.2013
- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", зарегистрированная ФСФР России за №2334 от 05.04.2012 с изменениями и дополнениями от 05.06.2012, от 20.09.2012, от 21.02.2013

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1", 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 1 066,1 кв.м, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение IV - комнаты с 1 по 47, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, просп.Савватьпольский, д.28Г

**Кадастровый (или условный) номер:** 77:06:0004008:10748

Существующие ограничения (обременения) права: ареста, доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июня 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-22/058/2013-954

**Регистратор**  
Хризунов К. Н.




**77-АО 94884**



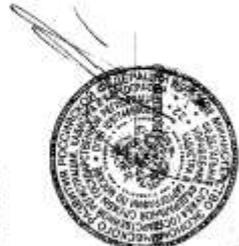
**РОССИЙСКАЯ  
ФЕДЕРАЦИЯ**

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



**РОССТАНДАРТ**

полторого, взамен свидетельства: серия 77-АО № 948260, дата выдачи 14.06.2013  
"20" июня 2013 года

**Дата выдачи:**

**Документы-основания:** • Заявка на приобретение инвестиционных прав юридическими лицами от 11.04.2013 №3

- Акт приема-передачи недвижимого имущества от 14.05.2013
- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", зарегистрированное ФСОФР России за №2334 от 05.04.2012 с изменениями и дополнениями от 05.06.2012, от 20.09.2012, от 21.02.2013

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных прав

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1", данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов депо владельцев инвестиционных прав

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** помещение, назначение: нежилое, общая площадь 712,1 кв.м, этаж 3, номера на поэтажном плане: этаж 3, помещение У - комнаты с 1 по 41, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, просп.Семеновский, д.28Г

**Кадастровый (или условный) номер:** 77:06:0004008:10749

Существующие ограничения (обременения) права: ареста, доверительные управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июня 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-22/058/2013-956

**Регистратор**  
Хрипунов К. Н.

**77-АО 948842**



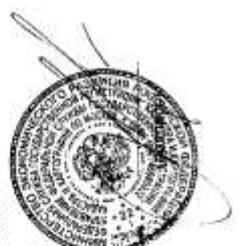
**РОССИЙСКАЯ  
ФЕДЕРАЦИЯ**

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



**РОССТАНДАРТ**

полторого, взамен свидетельства: серия 77-АО № 948261, дата выдачи 14.06.2013  
"20" июня 2013 года

**Дата выдачи:**

**Документы-основания:** • Заявка на приобретение инвестиционных прав юридическими лицами от 11.04.2013 №3

- Акт приема-передачи недвижимого имущества от 14.05.2013
- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", зарегистрированное ФСОФР России за №2334 от 05.04.2012 с изменениями и дополнениями от 05.06.2012, от 20.09.2012, от 21.02.2013

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных прав

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов депо владельцев инвестиционных прав

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** помещение, назначение: нежилое, общая площадь 32,3 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение У1 - комнаты 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, просп.Семеновский, д.28Г

**Кадастровый (или условный) номер:** 77:06:0004008:10750

Существующие ограничения (обременения) права: ареста, доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июня 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-22/058/2013-955

**Регистратор**  
Хрипунов К. Н.

**77-АО 948837**

Приложение 1  
к поставке в Правительство Москвы  
от 1 декабря 1998 г. № 915  
Форма 1а  
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ИЛИ ЕГО-ЗАГЛАСНОЕ ТБЭИ

выписка из ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ДРУШЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела 2669/62. Платер -  
по состоянию на 1.08.2012 г.

Информация по зданиям (строениям) название

| Кадастровый номер   | -                    | название   |
|---|----------------------|--|
| Предельный кадастровый номер                                | -                    |  |
| Учетный номер объекта                                       | 02802303             |  |
| Адрес   | Москва               |  |
| Наименование (ул., пл., пер., просп., турп., бульв. и т.п.) | Овстопольский просп. |  |
| Дом   | 28Г                  | Корп. -  |
| Строение  | -                    | Строение   |
| Функциональное назначение                                   | жилищное             |  |
| Общая площадь всего (кв.м.)                                 | 4002,3               | Количество квартир   |
| площадь того же (кв.м.) : в т.ч.                            | -                    | Материал стен  |
| жестяных клеток   | -                    | Год постройки  |
| теплоизоляционного слоя                                     | -                    | Этажность (без учета подвальных этажей)                                |
| вент. камер   | -                    | Подвальных этажей  |
| других помещений  | -                    | Инженерно-техническая стоимость (тыс.руб.)                             |
| Площадь застройки (кв.м.)                                   | 1333                 | Панельная архитектура  |
| Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений                       | -                    | Жилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилых помещений в нежил. построй. (кв.м.) |
|   |                      | 4002,3   |
|   |                      | -  |



02 60 12 0038915



**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Единым государственным реестром прав на недвижимое имущество и сделок с ним

копировок, взамен свидетельства: серия 77-АО № 948266, дата выдачи 14.06.2013  
"20" июня 2013 года

Дата выдачи:  
Документы-основания: Заявка на приобретение инвестиционных прав юридическими лицами от 11.04.2013 №3

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от 14.05.2013  
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", зарегистрированная в ФСОБ России за №2334 от 05.04.2012 с изменениями и дополнениями от 05.06.2012, от 20.09.2012, от 21.02.2013

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных прав  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1", данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов депо владельцев инвестиционных прав

Выд права: Общая долявая собственности.  
Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,7 кв.м, этаж и, номера на поэтажном плане: этаж и, помещение VII - комната I, адрес (местонахождение) Объект: г.Москва, просп.Савстопольский, д.28Г

Кадастровый (или условный) номер: 77-06:0004008:10751

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июня 2013 года сделана запись регистрации № 77-77:22:058/2013-957



М.П.  
Хрипунов К. Н.

Регистратор

77-АО 948838

форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

|   |          |              |                |
|---|----------|--------------|----------------|
| Дата заполнения   | 30.10.12 | ОБЪЕКТ       | здание         |
| Паспорт Гербов №  | 2669/52  |              |                |
| Адрес   | Город    | Москва       |                |
|   | Округ    | Юго-Западный | Квартал № 2669 |
| Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв., в т.п.) |          |              |                |
| Овостоятельный прост.                                       |          |              |                |
| Дом   | 281      | Корпус       | - Строение -   |
| Помещ. №  | -        |              |                |
| Примечание  |          |              |                |

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

|                                     |   |    |      |               |      |
|-------------------------------------|---|----|------|---------------|------|
| Общий процент износа                | 0   | на | 2010 | Год постройки | 2010 |
| Материал стен здания                | Монолитный железобетон  |    |      |               |      |
| Тип здания                          | Нежилое   |    |      |               |      |
| Тип помещения                       | -   |    |      |               |      |
| Расположение помещений              | -   |    |      |               |      |
| Состояние технического оборудования | аккумулятор, канализация, горячая вода, отопление центральное от тэж, электричество |    |      |               |      |
| Высота потолков                     | 1м-4,30 1м-4,30 1м-3,97-3,60 1м-2,54 1м-3,24  |    |      |               |      |

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г. Москва 12.04.2010г. № 6007478.

Имя руководителя ООО-заказчика Юго-Западного БТИ Овостоятельный пр. А

Имя заказчика Юго-Западного БТИ

30 октября 2012 г.

М.П.

Исполнитель: Янина Т.И. 22 60 317941

Руководитель группы оценки и сооружения Киселева А.В.



02 60 12 0038914

Список объектов права: здания (строения)

|   |                          |                           |        |                     |
|---|--------------------------|---------------------------|--------|---------------------|
| Наименование правообладателя (ФИО для физического лица) | Израиль Хачатур Суриенян |                           |        | Кадастровый номер № |
| Здание/строение   | здание                   |                           |        |                     |
| Тип помещения: встроенно-пристроенное                   | -                        |                           |        |                     |
| пристроенное  | -                        |                           |        |                     |
| Общая площадь, всего (кв.м.)                            | 4002,3                   | Земельная площадь (кв.м.) | 4002,3 |                     |
|   |                          | в т.ч.                    |        |                     |
| Жилая площадь (кв.м.)                                   | -                        | Жилая площадь (кв.м.)     | -      |                     |
| Жилая площадь (кв.м.)                                   | -                        | Жилая площадь (кв.м.)     | -      |                     |
|   |                          | в Новых домах             |        |                     |

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану  
Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г. Москва 12.04.2010г. № 6007478.

Зам. начальника Юго-Западного БТИ Овостоятельный пр. А

Имя заказчика Юго-Западного БТИ

Имя заказчика Юго-Западного БТИ

30.10.2012 Подпись

Руководитель группы оценки и сооружения Киселева А.В.



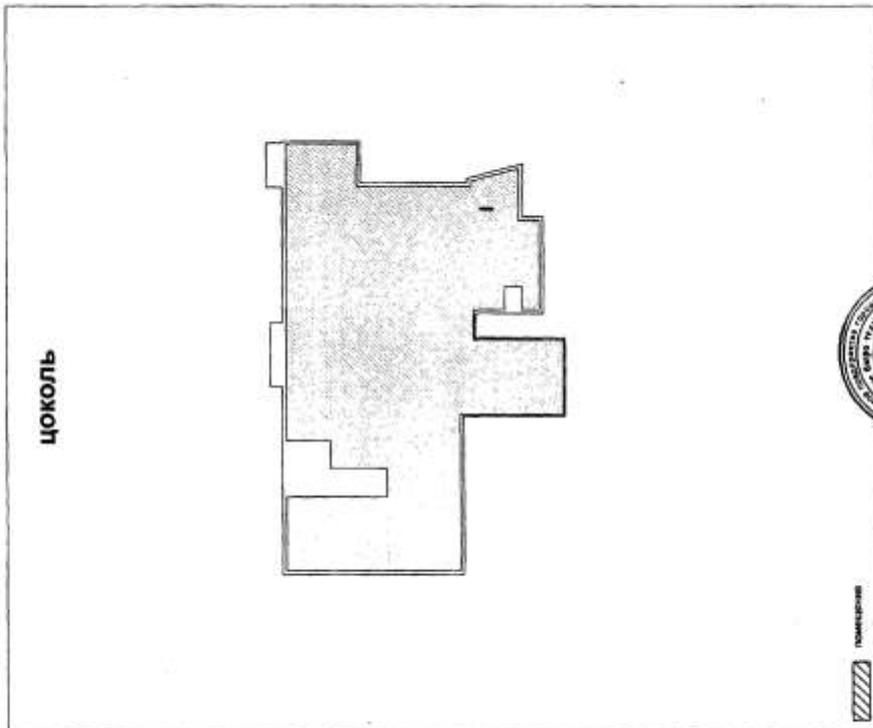


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 3669/62 02802303:0001

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 500

Начальник Кго-Западного ТБТИ М. П. \_\_\_\_\_  
Владимирова Ж. В.  
(подпись, фамилия)

60 №3

Кго-Западное ТБТИ  
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Саввинский прот., 28Г стр. 1

Помещение № 11 Тит: Купольно-столбовое  
Последнее обследование 28.04.2009 ф. 25

| Этаж | № квот. | Характеристика квоты и помещений | Общая площадь |               |             | Площадь помещений, используемых, истопляемых (с коэф.) | Высота |
|------|---------|----------------------------------|---------------|---------------|-------------|--|--------|
|      |         |                                  | всего         | в т.ч. основ. | в т.ч. ост. |  |        |
| 1    | 1       | табур                            | 6,2           |               | 6,2         | курьер   | 430    |
| 2    | 2       | холл                             | 162,3         |               | 162,3       | курьер   |        |
| 3    | 3       | лестница                         | 14,8          |               | 14,8        | курьер   |        |
| 4    | 4       | лифт                             | 1,5           |               | 1,5         | курьер   |        |
| 5    | 5       | коридор                          | 4,9           |               | 4,9         | курьер   |        |
| 6    | 6       | кладовая                         | 7,8           |               | 7,8         | курьер   |        |
| 7    | 7       | холл                             | 18,7          |               | 18,7        | курьер   |        |
| 8    | 8       | табур                            | 3,0           |               | 3,0         | курьер   |        |
| 9    | 9       | лестница                         | 13,1          |               | 13,1        | курьер   |        |
| 10   | 10      | лифт                             | 1,5           |               | 1,5         | курьер   |        |
| 11   | 11      | кладовая                         | 2,8           |               | 2,8         | курьер   |        |
| 12   | 12      | коридор                          | 9,6           |               | 9,6         | курьер   |        |
| 13   | 13      | табур                            | 2,5           |               | 2,5         | курьер   |        |
| 14   | 14      | лестница                         | 2,4           |               | 2,4         | курьер   |        |
| 15   | 15      | табур                            | 2,0           |               | 2,0         | курьер   |        |
| 16   | 16      | табур                            | 2,0           |               | 2,0         | курьер   |        |
| 17   | 17      | мастерская                       | 12,4          | 12,4          |             | курьер   |        |
| 18   | 18      | раздевалка                       | 32,2          |               | 32,2        | курьер   |        |
| 19   | 19      | раздевалка                       | 32,2          |               | 32,2        | курьер   |        |
| 20   | 20      | коридор                          | 6,1           |               | 6,1         | курьер   |        |
| 21   | 21      | уборная                          | 1,8           |               | 1,8         | курьер   |        |
| 22   | 22      | уборная                          | 1,9           |               | 1,9         | курьер   |        |
| 23   | 23      | коридор                          | 4,5           |               | 4,5         | курьер   |        |
| 24   | 24      | душевая                          | 23,8          |               | 23,8        | курьер   |        |
| 25   | 25      | душевая                          | 23,4          |               | 23,4        | курьер   |        |
| 26   | 26      | душевая                          | 7,4           | 7,4           |             | курьер   |        |
| 27   | 27      | душевая                          | 2,5           |               | 2,5         | курьер   |        |
| 28   | 28      | пос. паросное                    | 2,3           |               | 2,3         | курьер   |        |
| 29   | 29      | пос. паросное                    | 2,4           |               | 2,4         | курьер   |        |
| 30   | 30      | душевая                          | 4,0           |               | 4,0         | курьер   |        |
| 31   | 31      | пос. паросное                    | 4,6           |               | 4,6         | курьер   |        |
| 32   | 32      | бассейн                          | 511,4         | 511,4         |             | курьер   |        |
| 33   | 33      | коридор                          | 31,7          |               | 31,7        | курьер   |        |
| 34   | 34      | гардеробная                      | 12,8          |               | 12,8        | курьер   |        |
| 35   | 35      | спид ливентара                   | 1,7           |               | 1,7         | курьер   |        |
| 36   | 36      | коридор                          | 3,1           |               | 3,1         | курьер   |        |
| 37   | 37      | комната охраны                   | 4,1           | 4,1           |             | курьер   |        |
| 38   | 38      | коридор                          | 2,2           |               | 2,2         | курьер   |        |
| 39   | 39      | кабинет                          | 4,6           |               | 4,6         | курьер   |        |
| 40   | 40      | уборная                          | 1,3           |               | 1,3         | курьер   |        |
| 41   | 41      | уборная                          | 1,3           |               | 1,3         | курьер   |        |
| 42   | 42      | уборная                          | 1,3           |               | 1,3         | курьер   |        |
| 43   | 43      | уборная                          | 1,3           |               | 1,3         | курьер   |        |

3 Кго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

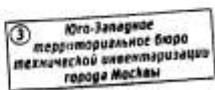
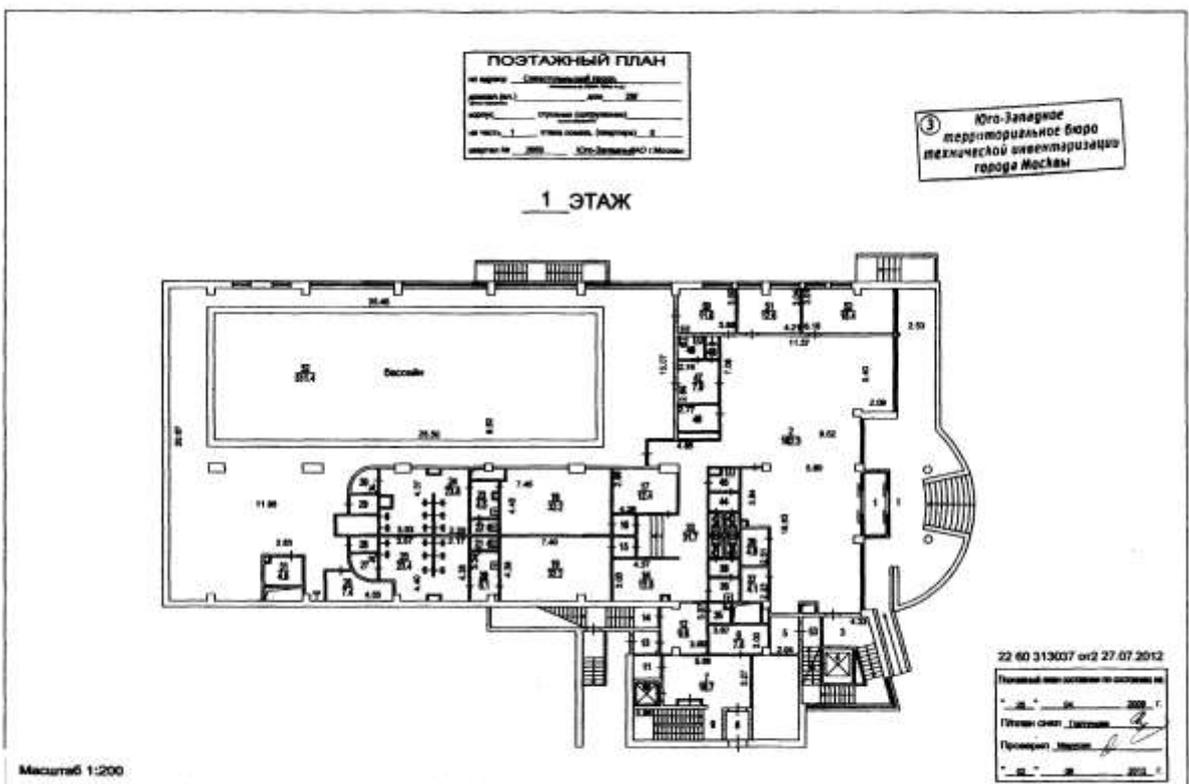
02 60 12 0015401

По адресу: Севастопольский прот., 28Г  
 Помещение N II (продолжение)  
 стр. 2

| Этаж   | NN Характеристика помещений и помещений | Общая площадь |                           | Площадь помещений, занятая экспонат. экспонат. та |                           | Высота помещений (с коэф.) в т.ч. |
|--|---|---------------|---------------------------|---|---------------------------|-----------------------------------|
|  |   | всего         | в т.ч. в том. балк. проч. | в т.ч. в том. балк. проч.                         | в т.ч. в том. балк. проч. |                                   |
| 44   | коридор                                 | 2,5           |                           | 2,5   | коридор                   |                                   |
| 45   | коридор                                 | 2,6           |                           | 2,6   | коридор                   |                                   |
| 46   | касса                                   | 4,8           |                           | 4,8   | коридор                   |                                   |
| 47   | кабинет                                 | 7,9           |                           | 7,9   | коридор                   |                                   |
| 48   | душевая                                 | 1,2           |                           | 1,2   | коридор                   |                                   |
| 49   | санузел                                 | 2,7           |                           | 2,7   | коридор                   |                                   |
| 50   | машиный                                 | 11,6          |                           | 11,6  | коридор                   |                                   |
| 51   | офис                                    | 12,6          |                           | 12,6  | коридор                   |                                   |
| 52   | офис                                    | 18,4          |                           | 18,4  | коридор                   |                                   |
| 53   | лестница                                | 6,8           |                           | 6,8   | коридор                   |                                   |
| Итого по помещению                                       |   | 1064,5        |                           | 595,2   | 469,3                     |                                   |
| ---Незанятое помещение всего в т.ч. Культурно-просветит. |   | 1064,5        |                           | 595,2   | 469,3                     |                                   |

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г. Москвы 12.04.2010г. N 6007478.

Экспозиция на 2 страницах  
 2.08.2012 г.  
 Голубцова Л.А.  
 22 60 313037



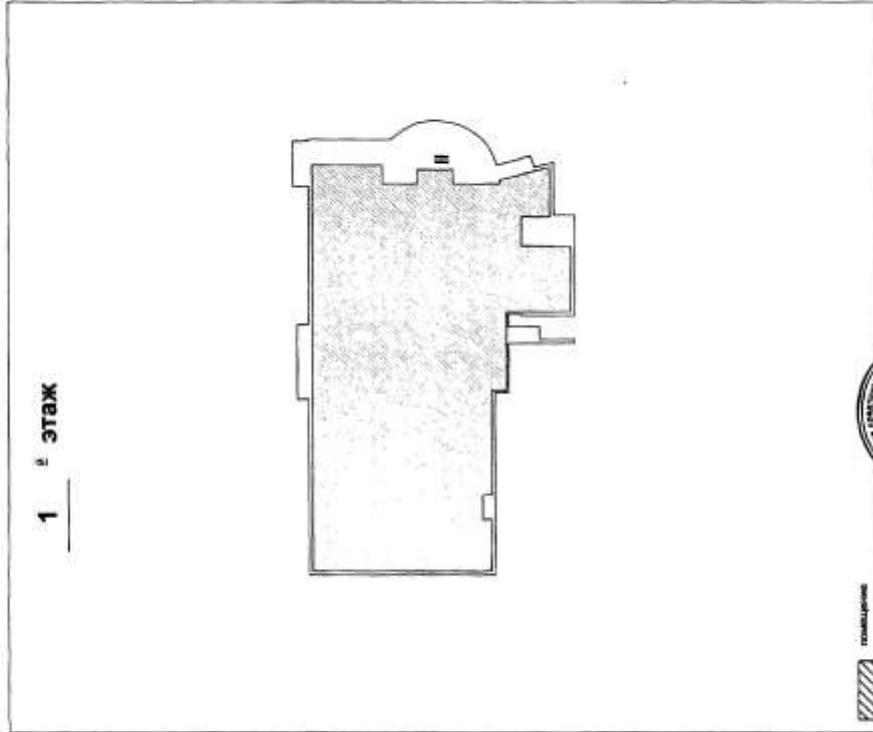
22 60 313037 от 2 27.07.2012  
 Помещений нет согласно техническому плану  
 Плановый номер: 2009 г.  
 Проверено: [подпись]

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2669/62.02802303.0002  
 2. План расположения помещения на этаже

**1** этаж



Масштаб 1: 500  
 Начальник Юго-Западного ЦОИ В. В. Владимиров  
 (инициалы, фамилия)  
 Владимиров В. В.  
 (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 2

Дата 02.06.2012  
 Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2669/62.02802303.0002  
 Описание объекта недвижимого имущества

1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение
- 1.1. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.2. Объем помещений 1064,5 кв.м.
- 1.3. Адрес (местоположение): \_\_\_\_\_

|                                   |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| Субъект Российской Федерации      | Москва                |
| Район (административный округ)    | Юго-Западный район    |
| Муниципальное образование         | Черемушки             |
| Населенный пункт                  | город Москва          |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | проспект Останкинский |
| Номер дома                        | 28Г                   |
| Номер корпуса                     | -                     |
| Номер строения                    | -                     |
| Литера                            | -                     |
| Номер помещения (квартиры)        | II                    |
| Иное описание местоположения      | -                     |

- 1.5. Назначение помещения жилое  
 (жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме жилая квартира  
 (комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната \_\_\_\_\_
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане \_\_\_\_\_
- 1.9. Промышленные кадастровые (государственные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_
- 1.10. Примечания: дата обследования - 28.04.2009
- 1.11. \_\_\_\_\_

ГБУ «Юго-Западный ЦОИ»  
 (инициалы, фамилия)  
 свидетельство об акте № 13-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Юго-Западного ЦОИ В. В. Владимиров  
 (инициалы, фамилия)



02 60 12 0015404

**ПОЖАЖНЫЙ ПЛАН**

НА ЧАСТЬ \_\_\_\_\_ эт.ж. \_\_\_\_\_ кв.ж. № \_\_\_\_\_ И \_\_\_\_\_

КОРП. (СТР.) № \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) ДОМ № \_\_\_\_\_ 28Г

ПО (УЛ., ПЕР.) \_\_\_\_\_ Свободный просп.

Юго-Западный административный округ \_\_\_\_\_ г. МОСКВЫ

**1** этаж

Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

22 60 313037 от 27.07.2012

Пожарный план составлен по состоянию на 28 апреля 2009 г.

Исполнитель: Гарбузова Л. А.

Проверил: Марусев С. К.

2 августа 2012 г.

Масштаб 1:200

Юго-Западное ТЭП  
ЭКСПЛУАКАЦИЯ

По адресу: Свободный просп., 28Г

стр. 1

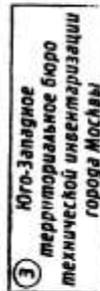
ф. 25

Помещение № III ТЭП: Прочие  
Постырные обозначения 28.04.2009

| Этаж  | №1<br>Характеристики<br>конт. и<br>помещений | Общая площадь      |                    |                   | Площадь помещений<br>используемых, исключая<br>(с коэф.) | Вы-<br>со-<br>та |
|---|--|--------------------|--------------------|-------------------|--|------------------|
|   |  | в т.ч. в<br>основ. | в т.ч. в<br>вспом. | в т.ч. в<br>иных. |  |                  |
| 1   | 1  | электротехническая | 17,1               | 17,1              | прочая   | 430              |
| Итого по помещению<br>-- Новая площадь всего<br>в т.ч. Прочие |  |                    | 17,1               | 17,1              |  |                  |
|   |  |                    | 17,1               | 17,1              |  |                  |
|   |  |                    | 17,1               | 17,1              |  |                  |

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г. Москвы  
12.04.2010г. № 6007478.

Экспликация на 1 странице 2.08.2012 г.  
Исполнитель: Гарбузова Л.А.  
22 60 313037



02 60 12 0015402

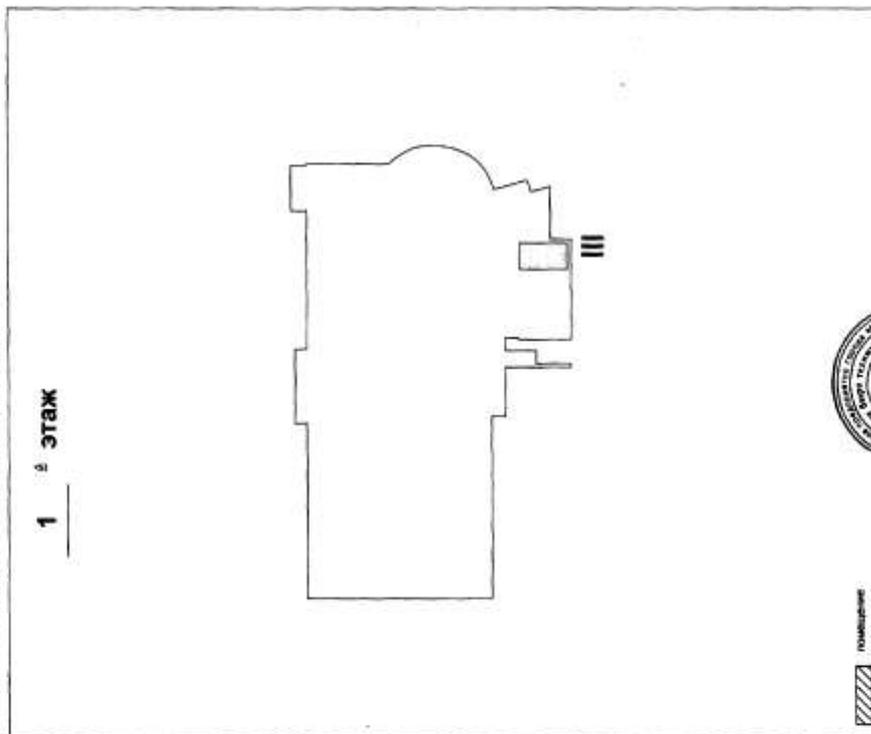


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2669/62 (02802303:0003)

2. План расположения помещения на этаже



1 этаж



Масштаб 1:500  
Начальник Юго-Западного ТПУ М. В. Владисорова (подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 2

Дата 02.08.2012  
Кадастровый номер  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2669/62 (02802303:0003)  
Список объектов недвижимого имущества

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

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1  
1.3. Обшир площади помещения 17,1 кв.м.  
1.4. Адрес (местоположение):

|                                   |              |               |  |
|-----------------------------------|--------------|---------------|--|
| Субъект Российской Федерации      | Москва       |               |  |
| Район (Административный округ)    | Юго-Западный |               |  |
| Муниципальное образование         | тип          | район         |  |
|                                   | наименование | Черемушки     |  |
| Населенный пункт                  | тип          | город         |  |
|                                   | наименование | Москва        |  |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | тип          | проспект      |  |
|                                   | наименование | Овстопольский |  |
| Номер дома                        | 28Г          |               |  |
| Номер корпуса                     | -            |               |  |
| Номер строения                    | -            |               |  |
| Литера                            | -            |               |  |
| Номер помещения (квартиры)        | III          |               |  |
| Иное описание местоположения      | -            |               |  |

- 1.5. Наименование 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
- 1.9. Промышлен. кадастровый (уличный) номера объекта недвижимого имущества: III
- 1.10. Премещение: дата оформления - 28.04.2009
- 1.11. ГУП МОСКОВИТИ Юго-Западные ТПУ (наименование государственной организации) Свидетельство об аккредитации № 06-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Юго-Западного ТПУ М. В. Владисорова (подпись, фамилия)



02 60 12 0015403

По адресу: Овстопольский пр-кт., 28Г  
 Помещение N IV  
 (продолжение)

стр. 2

| Этаж  | №18<br>Характеристики<br>кончат и<br>помещений | Общая площадь      |                    | Площадь помещений<br>используются, включая<br>(с коэф.) |                    | Вы-<br>со-<br>та |
|-------|--|--------------------|--------------------|---|--------------------|------------------|
|       |  | в т.ч. в<br>основ. | в т.ч. в<br>вспом. | в т.ч. в<br>основ.                                      | в т.ч. в<br>вспом. |                  |
| 44    | спид инвентари                                 | 2,2                | 2,2                | культу  |                    |                  |
| 45    | коридор  | 2,0                | 2,0                | культу  |                    |                  |
| 46    | уборная  | 1,2                | 1,2                | культу  |                    |                  |
| 47    | зал тренажерный                                | 138,8              | 138,8              | культу  |                    |                  |
| Итого | по помещению                                   | 1066,1             | 578,7              | 487,4   |                    |                  |
| ---   | Итого по помещению                             | 1066,1             | 578,7              | 487,4   |                    |                  |
| ---   | Итого по помещению                             | 1066,1             | 578,7              | 487,4   |                    |                  |

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г. Москвы  
 12.04.2010г. N 6007478.

Экспозиция на 2 страницах 2.08.2012 г.

Исполнитель: Гартукова Л.А.

22 60 313037



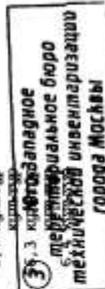
Юго-Западное ТЭП  
 Ю К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Овстопольский пр-кт., 28Г

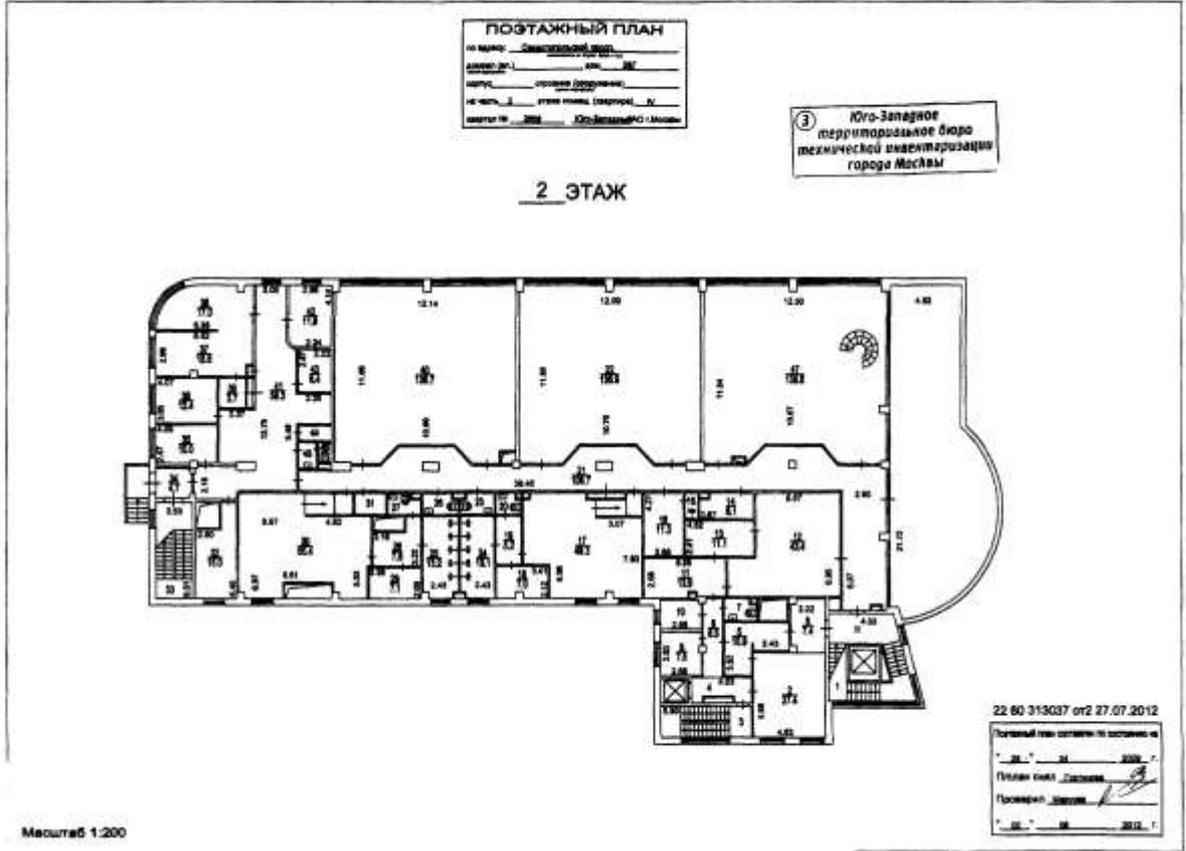
стр. 1

Помещение N IV Этаж: Культурно-спортивные  
 Помещение обозначение 28.04.2009

| Этаж | №18<br>Характеристики<br>кончат и<br>помещений | Общая площадь      |                    | Площадь помещений<br>используются, включая<br>(с коэф.) |                    | Вы-<br>со-<br>та |
|------|--|--------------------|--------------------|---|--------------------|------------------|
|      |  | в т.ч. в<br>основ. | в т.ч. в<br>вспом. | в т.ч. в<br>основ.                                      | в т.ч. в<br>вспом. |                  |
| 2    | 1  | лиственца          | 23,6               | 23,6  | культу             | 360              |
|      | 2  | буфет              | 21,4               | 27,4  | культу             |                  |
|      | 3  | лиственца          | 13,0               | 13,0  | культу             |                  |
|      | 4  | холл               | 5,8                | 5,8   | культу             |                  |
|      | 5  | пак. плавильное    | 10,9               | 10,9  | культу             |                  |
|      | 6  | коридор            | 7,4                | 7,4   | культу             |                  |
|      | 7  | сандром            | 2,6                | 2,6   | культу             |                  |
|      | 8  | коридор            | 6,5                | 6,5   | культу             |                  |
|      | 9  | цех запчастей      | 7,5                | 7,5   | культу             |                  |
|      | 10   | цех                | 5,2                | 5,2   | культу             |                  |
|      | 11   | коридор            | 13,9               | 13,9  | культу             |                  |
|      | 12   | кафе, кафетерий    | 43,4               | 43,4  | культу             |                  |
|      | 13   | мусорная           | 11,1               | 11,1  | культу             |                  |
|      | 14   | склад инвентаря    | 6,1                | 6,1   | культу             |                  |
|      | 15   | душевая            | 1,5                | 1,5   | культу             |                  |
|      | 16   | тренировочная      | 11,3               | 11,3  | культу             |                  |
|      | 17   | раздевалка         | 49,3               | 49,3  | культу             |                  |
|      | 18   | сауна              | 7,0                | 7,0   | культу             |                  |
|      | 19   | теплов             | 5,2                | 5,2   | культу             |                  |
|      | 20   | сандром            | 2,0                | 2,0   | культу             |                  |
|      | 21   | коридор            | 106,7              | 106,7   | культу             |                  |
|      | 22   | зал тренажерный    | 136,9              | 136,9   | культу             |                  |
|      | 23   | сандром            | 3,0                | 3,0   | культу             |                  |
|      | 24   | душевая            | 13,1               | 13,1  | культу             |                  |
|      | 25   | душевая            | 13,2               | 13,2  | культу             |                  |
|      | 26   | сандром            | 3,1                | 3,1   | культу             |                  |
|      | 27   | сандром            | 2,6                | 2,6   | культу             |                  |
|      | 28   | коридор            | 7,8                | 7,8   | культу             |                  |
|      | 29   | сауна              | 7,1                | 7,1   | культу             |                  |
|      | 30   | раздевалка         | 55,4               | 55,4  | культу             |                  |
|      | 31   | склад инвентаря    | 2,9                | 2,9   | культу             |                  |
|      | 32   | склад инвентаря    | 15,0               | 15,0  | культу             |                  |
|      | 33   | лиственца          | 16,5               | 16,5  | культу             |                  |
|      | 34   | теплов             | 4,7                | 4,7   | культу             |                  |
|      | 35   | офис               | 10,0               | 10,0  | культу             |                  |
|      | 36   | кабинет            | 12,4               | 12,4  | культу             |                  |
|      | 37   | парикмахерская     | 18,8               | 18,8  | культу             |                  |
|      | 38   | парикмахерская     | 17,0               | 17,0  | культу             |                  |
|      | 39   | пак. плавильное    | 3,7                | 3,7   | культу             |                  |
|      | 40   | зал тренажерный    | 136,7              | 136,7   | культу             |                  |
|      | 41   | коридор            | 56,3               | 56,3  | культу             |                  |
|      | 42   | кабинет            | 11,9               | 11,9  | культу             |                  |
|      | 43   | гардеробная        | 6,4                | 6,4   | культу             |                  |



02 60 12 0015399



КАДАСТРОВЫЙ ПЛАНИРОВОК  
помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата: 02.08.2012  
 Кадастровый номер: \_\_\_\_\_  
 Инвентарный номер (ранее присвоенный участку номер): 2659/62 (02802303:0004)  
 Описание объекта недвижимого имущества  
 1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение  
 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения): \_\_\_\_\_  
 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: 2  
 1.3. Общая площадь помещения: 1056,1 кв.м.  
 1.4. Адрес (местоположение): \_\_\_\_\_

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| Субъект Российской Федерации:      | Москва             |
| Район (Административный округ):    | Юго-Западный район |
| Муниципальное образование:         | Черемушки          |
| Населенный пункт:                  | город              |
| Улица (проспект, переулок и т.д.): | Москва проспект    |
| Наименование:                      | Окнастопольский    |
| Номер дома:                        | 28Г                |
| Номер корпуса:                     | -                  |
| Номер строения:                    | -                  |
| Элемент:                           | IV                 |
| Номер помещения (квартиры):        | -                  |
| Иное описание местоположения:      | -                  |

- 1.5. Назначение помещения: нежилое (офис, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: (квартира, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена квартира: (квартира, квартира)
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане: IV
- 1.9. Присвоенные кадастровые (услубные) номера объекта недвижимого имущества:
- 1.10. Присвоение: дата присвоения - 28.04.2009
- 1.11. ГУП Мосгортранс (Юго-Западное ТЭТИ) (неявляющийся для организации) свидетельство об акте обследования от 15.06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Юго-Западного ТЭТИ  
 М.В. Владимирова  
 (подпись, печать)



02 60 12 0015400



Юго-Западное ТЭОМ  
Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Саввинская пр-кт., 28Г

стр. 1

Помещение № V Этаж: Культпросветительские  
Последнее обследование 28.04.2009

ф.25

| Этаж | № комнаты и помещений | Характеристики помещений | Общая площадь   |                | Площадь помещений, в которых используются (с коэф.) |         |     | Итого |
|------|-----------------------|--------------------------|-----------------|----------------|---|---------|-----|-------|
|      |                       |                          | в т.ч. в основе | в т.ч. в лодж. | в т.ч. в балк.                                      | проч.   |     |       |
| 3    | 1                     | лестница                 | 13,9            |                | 13,9  | культур | 360 |       |
|      | 2                     | коридор                  | 25,3            |                | 25,3  | культур |     |       |
|      | 3                     | кабинет                  | 11,3            | 11,3           |   | культур |     |       |
|      | 4                     | лестница                 | 12,9            |                | 12,9  | культур |     |       |
|      | 5                     | гараж/робота             | 3,9             |                | 3,9   | культур |     |       |
|      | 6                     | салаз инвентаря          | 3,4             |                | 3,4   | культур |     |       |
|      | 7                     | гараж/робота             | 7,6             |                | 7,6   | культур |     |       |
|      | 8                     | душевая                  | 1,8             |                | 1,8   | культур |     |       |
|      | 9                     | лж.подсобное             | 14,7            |                | 14,7  | культур |     |       |
|      | 10                    | санузлы                  | 2,5             |                | 2,5   | культур |     |       |
|      | 11                    | бельевая                 | 110,3           | 110,9          |   | культур |     |       |
|      | 12                    | коридор                  | 15,8            |                | 15,8  | культур |     |       |
|      | 13                    | узел/ванная              | 3,8             |                | 3,8   | культур |     |       |
|      | 14                    | уборная                  | 1,4             |                | 1,4   | культур |     |       |
|      | 15                    | уборная                  | 1,4             |                | 1,4   | культур |     |       |
|      | 16                    | коридор                  | 2,8             |                | 2,8   | культур |     |       |
|      | 17                    | коридор                  | 2,8             |                | 2,8   | культур |     |       |
|      | 18                    | уборная                  | 1,5             |                | 1,5   | культур |     |       |
|      | 19                    | уборная                  | 1,4             |                | 1,4   | культур |     |       |
|      | 20                    | узел/ванная              | 4,3             |                | 4,3   | культур |     |       |
|      | 21                    | коридор                  | 105,6           |                | 105,6   | культур |     |       |
|      | 22                    | вентшахта                | 1,5             | 1,5            |   | прочая  |     |       |
|      | 23                    | вентшахта                | 1,5             | 1,5            |   | прочая  |     |       |
|      | 24                    | вентшахта                | 127,3           | 127,3          |   | прочая  |     |       |
|      | 25                    | вентшахта                | 9,5             | 9,5            |   | прочая  |     |       |
|      | 26                    | лестница                 | 16,2            |                | 16,2  | культур |     |       |
|      | 27                    | табур                    | 5,7             |                | 5,7   | культур |     |       |
|      | 28                    | кабинет                  | 9,9             | 9,9            |   | культур |     |       |
|      | 29                    | кабинет                  | 12,3            | 12,3           |   | культур |     |       |
|      | 30                    | паромеханическая         | 18,5            | 18,5           |   | культур |     |       |
|      | 31                    | паромеханическая         | 16,9            | 16,9           |   | культур |     |       |
|      | 32                    | кабинет                  | 8,9             | 8,9            |   | культур |     |       |
|      | 33                    | соларий                  | 11,1            | 11,1           |   | культур |     |       |
|      | 34                    | лж.подсобное             | 3,5             |                | 3,5   | культур |     |       |
|      | 35                    | лужайка                  | 2,6             |                | 2,6   | культур |     |       |
|      | 36                    | лужайка                  | 2,3             |                | 2,3   | культур |     |       |
|      | 37                    | уборная                  | 1,3             |                | 1,3   | культур |     |       |
|      | 38                    | коридор                  | 2,0             |                | 2,0   | культур |     |       |
|      | 39                    | бельевая                 | 4,5             |                | 4,5   | культур |     |       |
|      | 40                    | коридор                  | 41,3            |                | 41,3  | культур |     |       |
|      | 41                    | зал трансферный          | 66,3            | 66,3           |   | культур |     |       |

Юго-Западное бюро  
территориальной  
технической инвентаризации  
города Москвы

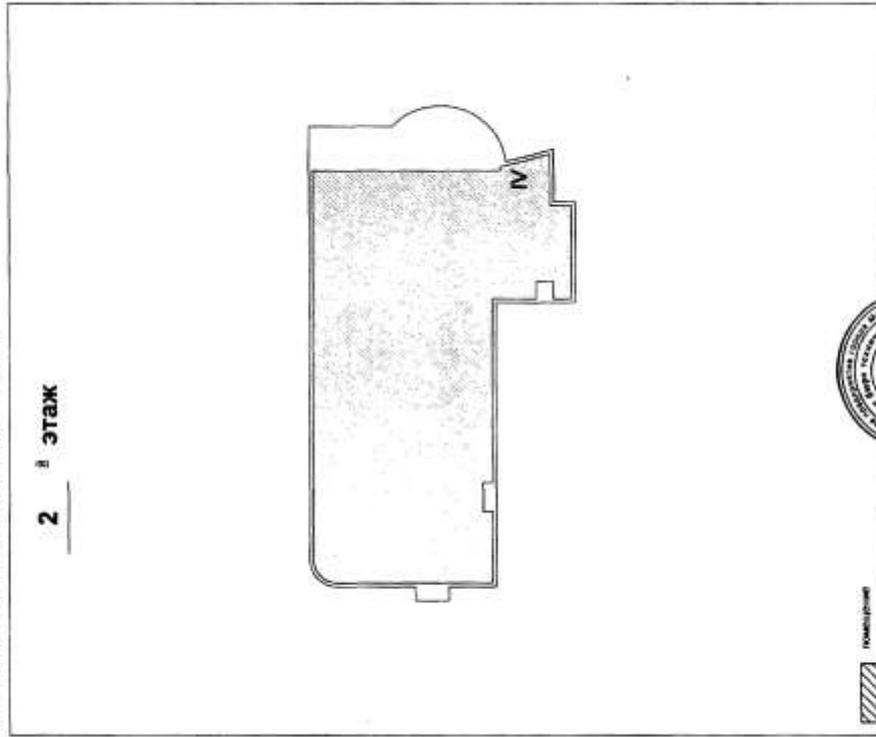
02 60 12 0015397

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 2669/62 (02802303;0004)

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 500  
Начальник Юго-Западного ТЭОМ  
М. В. В. Владимирова  
(подпись, фамилия)

По адресу: Севастопольский просп., 28Г стр. 2

|                              |       |       |       |
|------------------------------|-------|-------|-------|
| Итого по помещению           | 712,1 | 405,9 | 306,2 |
| --- Норматив помещения всего | 712,1 | 405,9 | 306,2 |
| в т.ч. Аудитированный        | 572,3 | 266,1 | 306,2 |
| Прочие                       | 139,8 | 139,8 |       |

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
12.04.2010г. N 6007478.

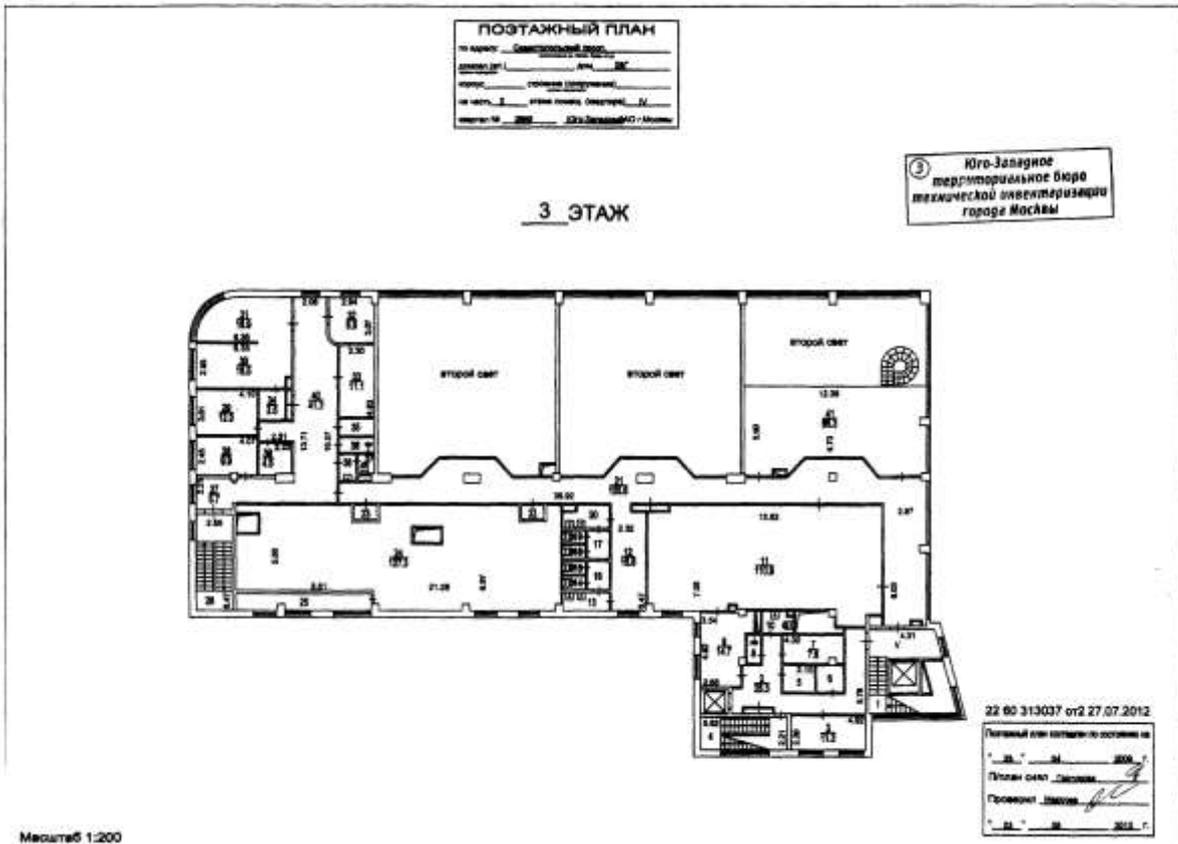
Экспликация на 2 страницах 2.08.2012 г.

Исполнитель: Горбунова Л.А.

22 60 313037

Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

*Handwritten signature*

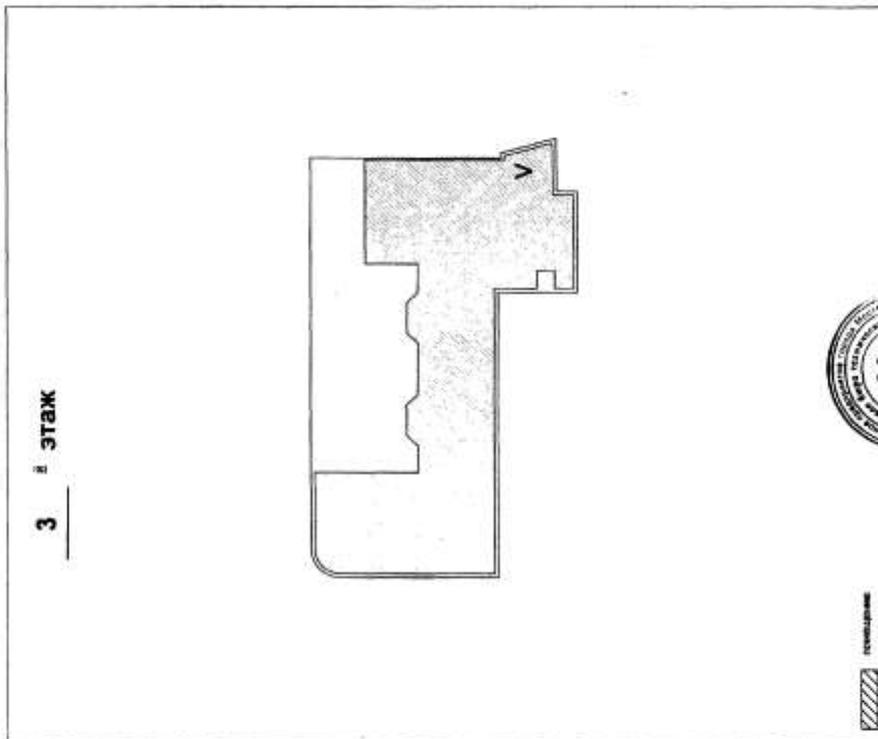


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
 Инвентарный номер (ранее  
 присвоенный учетный номер) 2:669/62 (02802303:0005)  
 2. План расположения помещения на этаже

3 этаж



Масштаб 1: 500

Начальник Юго-Западного ТБТИ  
 М. П. \_\_\_\_\_  
 (инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 2

Дата 02.08.2012  
 Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
 Инвентарный номер (ранее  
 присвоенный учетный номер) 2:669/62 (02802303:0005)  
 1. Описание объекта недвижимого имущества  
 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение  
 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 3  
 1.3. Общая площадь помещения 712,1 кв.м.  
 1.4. Адрес (местонахождение):

|                                   |                    |
|-----------------------------------|--------------------|
| Субъект Российской Федерации      | Москва             |
| Район (Административный округ)    | Юго-Западный район |
| Муниципальное образование         | Царицыно           |
| Населенный пункт                  | город Москва       |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | проспект           |
| наименование                      | Овстопольской      |
| Номер дома                        | 28Г                |
| Номер корпуса                     | -                  |
| Номер строения                    | -                  |
| Литера                            | V                  |
| Номер помещения (квартиры)        | -                  |
| Иное описание местонахождения     | -                  |

1.5. Назначение помещения нежилое  
 (жестое, нежесткое)  
 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме (квартира, квартира)  
 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена квартира V  
 1.8. Номер помещения на поэтажном плане  
 1.9. Превышение кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:  
 1.10. Примечание: дата обследования - 28.04.2009

1.11. ГУП МосгорБТИ (Юго-Западное ТБТИ)  
 (наименование государственной организации)  
 свидетельство об аккредитации № 06/1 от 14 июля 2005 г.



Начальник Юго-Западного ТБТИ  
 М. П. \_\_\_\_\_  
 (инициалы, фамилия)



02 60 12 0015398

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата 02.08.2012  
 Кадастровый номер 50/08/008/2012  
 Инвентарный номер (дата присвоения учетной книги) 2569/62 (02802303.0006)  
 Описание объекта недвижимого имущества (наименование объекта недвижимости (сооружения), в котором расположено помещение)  
 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 50/08/008/2012  
 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение надземный этаж  
 1.3. Общая площадь помещения 32,3 кв.м.  
 1.4. Адрес (местоположение):

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Субъект Российской Федерации      | Москва          |
| Район (административный округ)    | Юго-Западный    |
| Муниципальное образование         | район Черемушки |
| Населенный пункт                  | город           |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | Москва проспект |
| Наименование                      | Самостоятельный |
| Номер дома                        | 28Г             |
| Номер корпуса                     | -               |
| Номер строения                    | -               |
| Литера                            | -               |
| Номер помещения (квартиры)        | VI              |
| Иное описание местоположения      | -               |

1.5. Назначение помещения жилище  
 1.6. Вид жилого помещения в жилом/квартирном доме жилое, нежилое  
 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположено здание (комната, квартира)  
 1.8. Номер помещения на поэтажном плане VI  
 1.9. Превращение кадастровых (устьевые) номера объекта недвижимого имущества:  
 1.10. Превращение: дата образования - 28.04.2009

1.11. ООО "Центр оценки инвестиций"  
 (наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации № 15-05/1 от 14 июля 2005 г.



Владельек Юго-Западного ТЭПМ Т.В. Владыкина  
 (наименование, фамилия)

Юго-Западное ТЭПМ  
 Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Самостоятельный проезд., 28Г

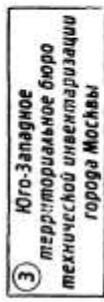
стр. 1  
 ф. 25

Помещение № VI. Тип: Прочие  
 Последнее обновление: 28.04.2009

| Этаж          | № | Характеристики помещений | Общая площадь |             | Площадь помещений, подлежащих изъятию (с коэф.) | Высота |
|---------------|---|--------------------------|---------------|-------------|---|--------|
|               |   |                          | в т.ч. остов. | в т.ч. вкл. |   |        |
| Итого         | 1 | 12,7                     | 12,7          | 12,7        | 324   |        |
| ---Нежилая    | 2 | 19,6                     | 19,6          | 12,7        |   |        |
| в т.ч. Прочие |   | 32,3                     | 19,6          | 12,7        |   |        |
|               |   | 32,3                     | 19,6          | 12,7        |   |        |

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г. Москвы  
 12.04.2010г. № 6107476.

Экспликация на 1 странице 2.08.2012 г.  
 Исполнитель: Геруляева Л.А.  
 22 60 313037



02 60 12 0015396



02 60 12 0015395

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

НА ЧАСТЬ \_\_\_\_\_ этаж \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ VI

КОРП. (СТР.) № \_\_\_\_\_ ( ) ДОМ № \_\_\_\_\_ 28Г

ПО (УЛ., ПЕР.) Севастопольский просп. \_\_\_\_\_

Юго-Западный административный округ \_\_\_\_\_ г. МОСКВЫ

**надстр. этаж**



Масштаб 1 : 200

22-60 313037 от 27.07.2012

Поставленный план составлен по состоянию на 28 апреля 2009 г.

Исполнитель: Гурьева Л. А.

Проверил: Марудов С. К.

2 августа 2012 г.

Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ**

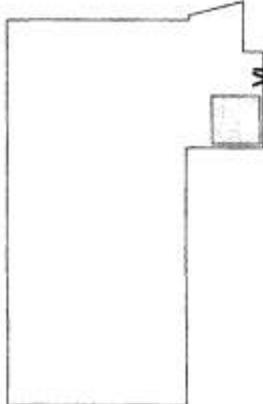
Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2669/62 (0280230310006)

2. План расположения помещения на этаже

**надстроенный этаж**



Масштаб 1 : 500

Начальник Юго-Западного территориального бюро технической инвентаризации г. Москвы \_\_\_\_\_ (подпись, фамилия)

М. \_\_\_\_\_ (подпись)

60

**ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН**

НАЧАСТЬ \_\_\_\_\_ кв.м. № \_\_\_\_\_ VI

КОРП. (СТР.) № \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) ДОМ № \_\_\_\_\_ 28Г

ПО (УЛИЦА) \_\_\_\_\_ Савеловский просп.

Юго-Западный административный округ \_\_\_\_\_ г. МОСКВА

**надстроенный**

Экспликация на 1 странице 2.08.2012 г.

Исполнитель \_\_\_\_\_ Горбунова Л.А.

22 60 313037

Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Исполнитель \_\_\_\_\_ Марусова С. К.

22 60 313037 от 27.07.2012

2 августа 2012 г.

Юго-Западное ТБТИ  
Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Савеловский просп., 28Г

стр. 1

Помещение № VII Этаж: Прочие  
Последнее обследование 28.04.2009 ф.25

| Этаж                                     | № комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь |         | Площадь помещений подлежащих изъятию, исключая (с коэф.) в т.ч.: | Высота |     |
|--|---------|-----------------------------------|---------------|---------|--|--------|-----|
|  |         |                                   | всего         | в т.ч.: |  |        |     |
|  |         |                                   | основ.        | вспом.  | подв.  | проч.  |     |
| Итого                                    |         |                                   | 13,7          | 13,7    |  |        | 254 |
| ---Нормативная нагрузка в т.ч. пропан--- |         |                                   | 13,7          | 13,7    |  |        |     |
|  |         |                                   | 13,7          | 13,7    |  |        |     |

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г. Москвы 12.04.2010г. № 6007478.

Экспликация на 1 странице 2.08.2012 г.  
Исполнитель \_\_\_\_\_ Горбунова Л.А.  
22 60 313037

Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы



02 60 12 0015393

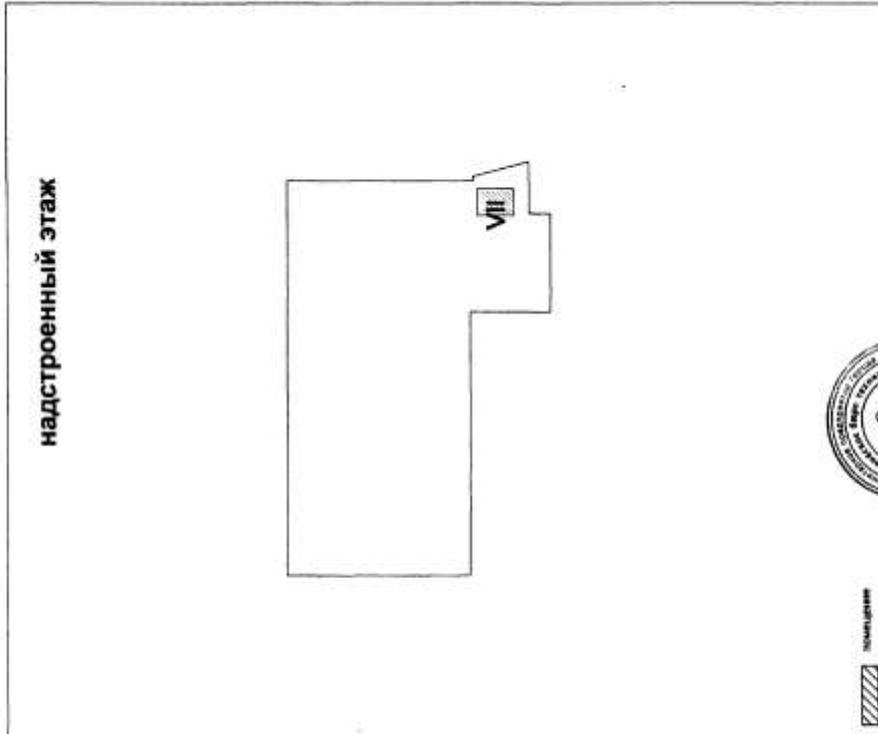
Масштаб 1: 200

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2.669/62 (02802303:0007)

2. План расположенный помещения на этаже



Масштаб 1: 500

Начальник Кадастрового отдела \_\_\_\_\_  
Владимирова Ж. В.  
(подпись, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 2

Дата 02.08.2012  
Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2.669/62 (02802303:0007)

- 1. Описание объекта недвижимого имущества (наименование объекта недвижимости (сооружения), в котором расположено помещение)
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения) \_\_\_\_\_
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение надстроенный этаж
- 1.3. Общая площадь помещения 13,7 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): \_\_\_\_\_

|                                   |                    |               |
|-----------------------------------|--------------------|---------------|
| Субъект Российской Федерации      | Москва             |               |
| Район (Административный округ)    | Юго-Западный район |               |
| Муниципальное образование         | тип                | район         |
|                                   | наименование       | Черемушки     |
| Населенный пункт                  | тип                | город         |
|                                   | наименование       | Москва        |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | тип                | проспект      |
|                                   | наименование       | Овстопольский |
| Номер дома                        | 28Г                |               |
| Номер корпуса                     | -                  |               |
| Номер строения                    | -                  |               |
| Литера                            | -                  |               |
| Номер помещения (квартира)        | VII                |               |
| Иное описание местоположения      | -                  |               |

- 1.5. Назначение помещения нежилое
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме (комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната VII
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане
- 1.9. Превышение кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_
- 1.10. Превышение: \_\_\_\_\_ дата образования - 28.04.2009
- 1.11. ГЭП МОСТОВИИ Юго-Западного ТЭПМ (наименование здания или организации)
- свидетельство об аккредитации № 08-15-06/1 от 14 июня 2005 г.

Начальник Кадастрового отдела \_\_\_\_\_  
Ж. В. Владимирова  
(подпись, фамилия)



02 60 12 0015394

СОДЕРЖАНИЕ

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ..... 3

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА ..... 4

3. ОБЪЕКТ АРЕНДЫ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ..... 4

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПЛАТЕЖИ ..... 5

5. ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ ..... 8

6. СРОК АРЕНДЫ ..... 9

7. ПЕРЕДАЧА И ВОЗВРАТ АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ..... 9

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ..... 10

9. ИЗМЕНЕНИЯ АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ..... 14

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ..... 15

11. ПЕРЕДАЧА, СУБАРЕНДА И ОБРЕМЕНЕНИЕ ..... 16

12. ДАТА ВСТУПЛЕНИЯ В СЯЛУ И РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА ..... 17

13. РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА ..... 18

14. СТРАХОВАНИЕ ..... 19

15. ФОРС-МАЖОР ..... 20

16. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ ..... 20

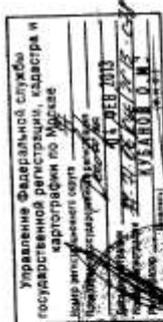
17. ВРЕМЕННОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ ..... 21

18. АДРЕСА ДЛЯ КОРРЕСПОНДЕНЦИИ И ПОРЯДОК ОБМЕНА ИНФОРМАЦИЕЙ СТОРОНАМИ ..... 21

19. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ..... 22

20. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН ..... 22

21. ПОДПИСИ СТОРОН ..... 22



*[Handwritten signature]*

ДОГОВОР АРЕНДЫ

между

Мурадолом Хачигуром Суреновичем

и  
ООО «Спарт-Форум»

Настоящий договор аренды (далее – «Договор») заключен в городе Москва, «20» декабря 2012 года, между:

**Иуранием Хачатуром Суруновичем**, дата рождения 22.07.1975, место рождения: гор. Москва, паспорт гражданина РФ серии 45 11 № 283521, выданный отделением УФМС России по гор. Москве по району Покровское-Стрешнево, дата выдачи 28.11.2011г., код подразделения 770-094, зарегистрированный по адресу: г. Москва, Ивановское шоссе, д.5, кв.136, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и

**заказчиком** с ограниченной ответственностью «Смарт Форум», зарегистрированным по адресу: г. Москва, ул. Нагатская, 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, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Дробота Алексея Дмитриевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемый «Сторонами», в отдельности - «Сторона»

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

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

**Акт приема-передачи** означает документ, подписываемый Сторонами при передаче Арендатором помещений по Договору от Арендодателя Арендатору, а также документ, подписываемый Сторонами при возврате Арендатором помещений Арендодателю.

**Арендатор** означает плательщика платы за владение и пользование Арендатором помещений, указанного в Договоре.

**Арендодатель** означает лицо, передавшее помещения, переданные Арендатором во владение и пользование Арендатору по Договору. Перечень, план расположения, кадастр и характеристики Арендатором помещений приведены в Приложении № 1 к Договору.

**Срок аренды** означает дату подписания Сторонами Акта приема-передачи при передаче Арендатором помещений по Договору от Арендодателя, которая является первым днем Срока аренды.

**Окончание Срока аренды** означает дату подписания Сторонами Акта приема-передачи при передаче (возврате) Арендатором помещений по Договору от Арендодателя по истечении Срока аренды, которая является последним днем Срока аренды.

**Арендатор** означает Арендатором помещения, а также все неотъемлемые части указанных помещений, в том числе такие как: конструктивные элементы, устанавливаемые и демонтируемые фундаменты, капитальные и некапитальные стены, капитальные и некапитальные перегородки, межэтажные перекрытия, двери (деревянные блоки), окна (оконные рамы, составные части, конструкции и устройства кровли, любые внешние фасады) и др. (включая вентиляционные системы), в том числе внешние остекления, любые подполья, лестницы, лифты (лифтовое оборудование), лифтовые и иные шахты, технические этажи, чердаки, подвалы, ограждающие несущие и ненесущие стены, все оборудование (в том числе механическое, электрическое, сантехническое) и инженерные системы в физкультурно-оздоровительном комплексе, расположенном по адресу: г. Москва, Севастопольский проспект, д.28Г

**Арендатором помещений** означает любые изменения Арендатором помещений, являющиеся следствием проведения ремонтных работ, переоборудований, работ, ремонтных работ, иных улучшений Арендатором помещений.

**День** означает календарный день года, не являющийся выходным или

предельным днем в соответствии с законодательством РФ.

**Срок аренды** означает срок аренды Арендатором помещений по Договору, указанный в пункте 6.1 Договора.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

3.1. В порядке и на условиях, определенных Договором, Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату, а Арендатор обязуется принять у Арендодателя в арендное владение и пользование Арендатором помещения, расположенные в Здании, для использования для целей размещения физкультурно-оздоровительного комплекса.

3.2. Общая площадь Арендатором помещений составляет 4 002,3 (Четыре тысячи два целых три десятых) кв.м.

**3. ОБЪЕКТ АРЕНДЫ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

3.1. Право собственности на Арендатором помещения принадлежит Мурашову Хачатуру Ивановичу на основании решения Черемушкинского районного суда города Москвы по делу № 79/12 от 12.01.2012, что подтверждается:

- свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 1096,5 (одна тысяча девятьсот шесть целых и пять десятых) кв.м. (условный номер 77-77-15/009/2012-103), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28 июня 2012г., запись регистрации 77-77-15/009/2012-103 от 28 июня 2012г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО/191571,
- свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 32,3 (тридцать два целых и три десятых) кв.м. (условный номер 77-77-15/017/2012-134), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28 июня 2012г., запись регистрации 77-77-15/017/2012-134 от 28 июня 2012г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО/191571,
- свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 1064,5 (одна тысяча шестьдесят четыре целых и пять десятых) кв.м. (условный номер 77-77-15/017/2012-138), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28 июня 2012г., запись регистрации 77-77-15/017/2012-138 от 28 июня 2012г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО/191571,

- свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 17,1 (семнадцать целых и одна десятая) кв.м. (условный номер 77-77-15/017/2012-133), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28 июня 2012г., запись регистрации 77-77-15/017/2012-133 от 28 июня 2012г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО/191570,
- свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 1066,1 (одна тысяча шестьдесят шесть целых и одна десятая) кв.м. (условный номер 77-77-15/017/2012-137), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28 июня 2012г., запись регистрации 77-77-15/017/2012-137 от 28 июня 2012г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО/191570,

государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО/193128.

свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 712,1 (семьсот двенадцать целых и одна десятая) кв.м. кадастровый номер 77-77-15/01/7/2012-136), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28 июня 2012г., запись регистрации 77-77-15/01/7/2012-136 от 28 июня 2012г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО/193019.

свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 13,7 (тринадцать целых и семь десятых) кв.м. (условный номер 77-77-15/01/7/2012-135, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28 июня 2012г., запись регистрации 77-77-15/01/7/2012-135 от 28 июня 2012г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО/192927.

арендодатель гарантирует, что **Арендуемые помещения** не заложены, в споре и под арестом (запрещением) не состоят, не относятся к объектам культурного наследия. Арендатор, его работники, посетители и подрядчики, при пользовании **Арендуемыми помещениями** обязаны соблюдать Правила пользования арендуемыми помещениями, изложенные в Приложении № 2 к Договору. Стороны соглашаются, что Правила пользования арендуемыми помещениями могут быть изменены Арендодателем в одностороннем порядке и эти изменения становятся обязательными для Арендатора по истечении 10 календарных дней с момента направления Арендодателем Арендатору соответствующего уведомления и измененной редакции Правил пользования арендуемыми помещениями.

Арендатор обязан соблюдать требования Договора и законодательства Российской Федерации по вопросам, касающимся владения и пользования **Арендуемыми помещениями** и вступавшей Арендатором деятельности, в том числе, среди прочего, но не ограничиваясь, все указания органов пожарного надзора и санитарно-эпидемиологического надзора.

**4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПЛАТЕЖИ**

Арендная плата представляет собой фиксированный размер платы за владение и пользование **Арендуемыми помещениями**, не включающей в себя расходы, связанные с эксплуатацией, управлением и содержанием **Здания** (операционные расходы), перечисленные в Приложении №3 к Договору.

Арендной платой в течение срока аренды составляет: период с даты подписания Акта приема-передачи по 31.03.2017 года, ставка арендной платы в месяц за один квадратный метр **Арендуемых помещений** составляет восемьсот сорок семь российских рублей 46 копеек, НДС не облагается в соответствии с ч. 1 ст. 143 НК РФ.

Арендной платой за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 3 391 789,16 (триста девяносто одна тысяча семьсот восемьдесят девять) российских рублей 16 копеек.

НДС не облагается в соответствии с ч. 1 ст. 143 НК РФ.

В период с 01.04.2017 по 31.03.2018 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр **Арендуемых помещений** составляет 889,83 (восемьсот восемьдесят девять) российских рублей 83 копейки, НДС не облагается в соответствии с ч. 1 ст. 143 НК РФ.

Арендной платой за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 5 011 199,78 (пять миллионов однадцать тысяч сто девяносто девять) российских рублей 78 копеек, НДС не облагается в соответствии с ч. 1 ст. 143 НК РФ.

В период с 01.04.2018 по 31.03.2026 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр **Арендуемых помещений** составляет 1 314,68 (Одна тысяча триста четырнадцать) российских рублей 68 копеек, НДС не облагается в соответствии с ч. 1 ст. 143 НК РФ.

Арендной платой за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 4 772 582,66 (четыре миллиона семьсот семьдесят две тысячи пятьсот восемьдесят два) российских рубля 66 копеек, НДС не облагается в соответствии с ч. 1 ст. 143 НК РФ.

В период с 01.04.2024 по 31.03.2025 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр **Арендуемых помещений** составляет 1 252,08 (Одна тысяча двести пятьдесят два) российских рубля 08 копеек, НДС не облагается в соответствии с ч. 1 ст. 143 НК РФ.

Арендной платой за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 4 772 582,66 (четыре миллиона семьсот семьдесят две тысячи пятьсот восемьдесят два) российских рубля 66 копеек, НДС не облагается в соответствии с ч. 1 ст. 143 НК РФ.

В период с 01.04.2025 по 31.03.2026 год, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр **Арендуемых помещений** составляет 1 314,68 (Одна тысяча триста четырнадцать) российских рублей 68 копеек, НДС не облагается в соответствии с ч. 1 ст. 143 НК РФ.

арендной платы за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 3 561 366,61 (три миллиона пятьсот шестьдесят одна тысяча триста шестьдесят шесть) российских рублей 61 копейка, НДС не облагается в соответствии с ч. 1 ст. 143 НК РФ.

В период с 01.04.2018 по 31.03.2019 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр **Арендуемых помещений** составляет 934,32 (девятьсот тридцать четыре) российских рубля 32 копейки, НДС не облагается в соответствии с ч. 1 ст. 143 НК РФ.

Арендной платой за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 3 739 428,94 (три миллиона семьсот сорок две тысячи девятьсот сорок восемь) российских рублей 94 копейки, НДС не облагается в соответствии с ч. 1 ст. 143 НК РФ.

Арендной платой за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 3 926 416,39 (три миллиона девятьсот двадцать шесть тысяч четыреста шестнадцать) российских рублей 39 копеек, НДС не облагается в соответствии с ч. 1 ст. 143 НК РФ.

В период с 01.04.2020 по 31.03.2021 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр **Арендуемых помещений** составляет 1 030,09 (Одна тысяча тридцать рублей 09 копеек, НДС не облагается в соответствии с ч. 1 ст. 143 НК РФ.

Арендной платой за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 4 122 729,21 (четыре миллиона двести двадцать две тысячи семьсот двадцать девять) российских рублей 21 копейка, НДС не облагается в соответствии с ч. 1 ст. 143 НК РФ.

В период с 01.04.2021 по 31.03.2022 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр **Арендуемых помещений** составляет 1 081,60 (Одна тысяча восемьдесят один) российский рубль 60 копеек, НДС не облагается в соответствии с ч. 1 ст. 143 НК РФ.

Арендной платой за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 4 328 887,68 (четыре миллиона триста двадцать восемь тысяч восемьсот восемьдесят семь) российских рублей 68 копеек, НДС не облагается в соответствии с ч. 1 ст. 143 НК РФ.

В период с 01.04.2022 по 31.03.2023 год, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр **Арендуемых помещений** составляет 1 135,68 (Одна тысяча сто тридцать пять) российских рублей 68 копеек, НДС не облагается в соответствии с ч. 1 ст. 143 НК РФ.

Арендной платой за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 4 545 332,06 (четыре миллиона пятьсот сорок пять тысяч триста тридцать два) российских рубля 06 копеек, НДС не облагается в соответствии с ч. 1 ст. 143 НК РФ.

В период с 01.04.2023 по 31.03.2024 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр **Арендуемых помещений** составляет 1 192,46 (Одна тысяча сто девяносто два) российских рубля 46 копеек, НДС не облагается в соответствии с ч. 1 ст. 143 НК РФ.

Арендной платой за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 4 772 582,66 (четыре миллиона семьсот семьдесят две тысячи пятьсот восемьдесят два) российских рубля 66 копеек, НДС не облагается в соответствии с ч. 1 ст. 143 НК РФ.

В период с 01.04.2024 по 31.03.2025 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр **Арендуемых помещений** составляет 1 252,08 (Одна тысяча двести пятьдесят два) российских рубля 08 копеек, НДС не облагается в соответствии с ч. 1 ст. 143 НК РФ.

Арендной платой за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 5 011 199,78 (пять миллионов однадцать тысяч сто девяносто девять) российских рублей 78 копеек, НДС не облагается в соответствии с ч. 1 ст. 143 НК РФ.

В период с 01.04.2025 по 31.03.2026 год, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр **Арендуемых помещений** составляет 1 314,68 (Одна тысяча триста четырнадцать) российских рублей 68 копеек, НДС не облагается в соответствии с ч. 1 ст. 143 НК РФ.

Арендной платой за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 4 772 582,66 (четыре миллиона семьсот семьдесят две тысячи пятьсот восемьдесят два) российских рубля 66 копеек, НДС не облагается в соответствии с ч. 1 ст. 143 НК РФ.

В период с 01.04.2025 по 31.03.2026 год, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр **Арендуемых помещений** составляет 1 314,68 (Одна тысяча триста четырнадцать) российских рублей 68 копеек, НДС не облагается в соответствии с ч. 1 ст. 143 НК РФ.

Арендной платой за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 4 772 582,66 (четыре миллиона семьсот семьдесят две тысячи пятьсот восемьдесят два) российских рубля 66 копеек, НДС не облагается в соответствии с ч. 1 ст. 143 НК РФ.

В период с 01.04.2025 по 31.03.2026 год, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр **Арендуемых помещений** составляет 1 314,68 (Одна тысяча триста четырнадцать) российских рублей 68 копеек, НДС не облагается в соответствии с ч. 1 ст. 143 НК РФ.

Арендной платой за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 4 772 582,66 (четыре миллиона семьсот семьдесят две тысячи пятьсот восемьдесят два) российских рубля 66 копеек, НДС не облагается в соответствии с ч. 1 ст. 143 НК РФ.

В период с 01.04.2025 по 31.03.2026 год, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр **Арендуемых помещений** составляет 1 314,68 (Одна тысяча триста четырнадцать) российских рублей 68 копеек, НДС не облагается в соответствии с ч. 1 ст. 143 НК РФ.

Арендной платой за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 4 772 582,66 (четыре миллиона семьсот семьдесят две тысячи пятьсот восемьдесят два) российских рубля 66 копеек, НДС не облагается в соответствии с ч. 1 ст. 143 НК РФ.

В период с 01.04.2025 по 31.03.2026 год, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр **Арендуемых помещений** составляет 1 314,68 (Одна тысяча триста четырнадцать) российских рублей 68 копеек, НДС не облагается в соответствии с ч. 1 ст. 143 НК РФ.

Арендной платой за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 4 772 582,66 (четыре миллиона семьсот семьдесят две тысячи пятьсот восемьдесят два) российских рубля 66 копеек, НДС не облагается в соответствии с ч. 1 ст. 143 НК РФ.

В период с 01.04.2025 по 31.03.2026 год, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр **Арендуемых помещений** составляет 1 314,68 (Одна тысяча триста четырнадцать) российских рублей 68 копеек, НДС не облагается в соответствии с ч. 1 ст. 143 НК РФ.

Арендной платой за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 4 772 582,66 (четыре миллиона семьсот семьдесят две тысячи пятьсот восемьдесят два) российских рубля 66 копеек, НДС не облагается в соответствии с ч. 1 ст. 143 НК РФ.

В период с 01.04.2025 по 31.03.2026 год, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр **Арендуемых помещений** составляет 1 314,68 (Одна тысяча триста четырнадцать) российских рублей 68 копеек, НДС не облагается в соответствии с ч. 1 ст. 143 НК РФ.

Арендной платой за все **Арендуемые помещения** в месяц составляет 4 772 582,66 (четыре миллиона семьсот семьдесят две тысячи пятьсот восемьдесят два) российских рубля 66 копеек, НДС не облагается в соответствии с ч. 1 ст. 143 НК РФ.

5. ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ

исполнение своих обязательств по Договору, Арендатор уплачивает... обеспечительный платеж в трехкратном размере Арендной платы, по ставке...

пункт 3 (Трех) Рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи... Арендатор предоставляет Арендатору счет на оплату обеспечительного платежа в...

пункт 3 (Трех) Рабочих дней с даты предоставления счета Арендодателю, Арендатор оплачивает обеспечительный платеж... обеспечительный платеж не является задатком, предусмотренным ст.823...

Арендатор имеет право произвести удержание подлежащих оплате Арендатором... обеспечительного платежа не ранее чем на 11 (Одиннадцатый) Рабочий день...

Арендатель письменно уведомляет Арендатора об удержании любой суммы из... обеспечительного платежа. Такое уведомление направляется Арендатору в течение 14...

Арендатель уведомляет Арендатора о причинах и дате удержания, а также требования... суммы удержания и информации о причине и дате удержания, а также требования...

Арендатель уведомляет Арендатора о причине и дате удержания, а также требования... суммы удержания и информации о причине и дате удержания, а также требования...

Арендатель уведомляет Арендатора о причине и дате удержания, а также требования... суммы удержания и информации о причине и дате удержания, а также требования...

Арендной платы за все Арендные помещения в месяц составляет 5 261 783,79... рублей (пять тысяч шестьдесят одна тысяча семьсот восемьдесят три) российских рубля...

В период с 01.04.2026 по 30.01.2027 года, ставка Арендной платы в месяц... составляет 1 380,42 (Одна тысяча триста... восемьдесят четыре) российских рубля (42 копейки, НДС не облагается в соответствии с ч. 1 ст. 143...

Арендной платы за все Арендные помещения в месяц составляет 5 524 854,97... рублей (пять тысяч пятьсот двадцать четыре) российских рубля (97 копейки, НДС не облагается в соответствии с ч. 1 ст. 143 НК РФ).

Арендатор обязан осуществлять оплату потребленной в Арендных помещениях... электроэнергии, тепловой энергии, тепловой энергии, холодного и... горячего водоснабжения, водоснабжения и пресмы сточных вод, определяемому в...

Арендатор обязан осуществлять оплату потребленной в Арендных помещениях... электроэнергии, тепловой энергии, тепловой энергии, холодного и... горячего водоснабжения, водоснабжения и пресмы сточных вод, определяемому в...

Арендатор обязан осуществлять оплату потребленной в Арендных помещениях... электроэнергии, тепловой энергии, тепловой энергии, холодного и... горячего водоснабжения, водоснабжения и пресмы сточных вод, определяемому в...

Арендатор обязан осуществлять оплату потребленной в Арендных помещениях... электроэнергии, тепловой энергии, тепловой энергии, холодного и... горячего водоснабжения, водоснабжения и пресмы сточных вод, определяемому в...

...дать односторонний Акт приема-передачи и направить Арендатору в фактической передаче Арендваемых помещений с даты подписания Акта приема-передачи.

...Срока аренды или при досрочном расторжении Договора Арендатор Арендодателю Арендваемые помещения по Акту приема-передачи при условии соблюдения требований, предусмотренных п. 7.5 Договора.

...не помещения должны быть переданы (возвращены) Арендатором Арендодателю в срок, установленный в Акте приема-передачи.

...Срока аренды или не позднее даты расторжения Договора в случае расторжения Договора;

...от имущества, принадлежащего Арендатору и/или третьим лицам, в состоянии, отвечающем от всех загрязнений, строительного мусора бытового характера согласованных с Арендодателем Изменений Арендваемых помещений.

...возврат Арендваемых помещений Стороны производят предпринятый осмотр помещений и составляют акт осмотра Арендваемых помещений не менее чем 10 (Десять) календарных дней до окончания Срока аренды либо до даты расторжения Договора в случае досрочного расторжения Договора. Если при осмотре помещений будет обнаружено ухудшение (за исключением случаев) состояния Арендваемых помещений по сравнению с состоянием, зафиксированным в Акте приема-передачи от Арендодателя Арендатору, с учетом письменного согласия Арендодателя Изменений Арендваемых помещений, Стороны в акте осмотра перечисляют работы Арендатора, которые необходимо выполнить в помещениях, до их возврата Арендодателю. В акте осмотра может быть указана стоимость работ Арендатором.

...ценные или недвижимые имущественные Арендатором работ, указанных в акте осмотра Арендваемых помещений, по усмотрению Арендодателя, может являться для отъезда Арендодателя и подписания Акта приема-передачи.

...не нарушения Арендатором срока и качества выполнения работ, указанных в акте осмотра Арендваемых помещений, Арендодатель имеет право принять Арендваемых помещений по Акту приема-передачи и потребовать от Арендатора уплаты работ или их части, указанных в акте осмотра Арендваемых помещений, а также оплатить стоимость таких работ в течение 10 (Десяти) Рабочих дней с даты подписания акта приема-передачи от Арендодателя.

...заказе Арендваемых помещений Арендатор обязан отделать и демонтировать для Арендваемых помещений все отделочные улучшения, которые были выполнены в Арендваемых помещениях в период их использования.

...лучше, если по окончании Срока аренды Арендатор не вернул Арендодателю помещения по Акту приема-передачи в связи с неисполнением Арендатором п.п. 7.4, 7.6, 7.7 и 7.9 Договора. Срок аренды считается не прекратившимся, а плата – подлежащей уплате Арендатором в полном объеме за весь период до подписания Сторонами Акта приема-передачи.

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Арендатор обязан:
принять у Арендодателя Арендваемые помещения по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные Договором;
использовать Арендваемые помещения на условиях и в целях, определенных Договором;

...ра) Рабочих дней с Даты окончания срока аренды или даты расторжения Договора, а также в случае подписания Сторонами акта сверки взаиморасчетов по Договору, в котором записаны взаиморасчеты, и возврата Арендваемых помещений Арендатором Арендодателю в состоянии и с соблюдением условий, не указанных в пункте 7.5 Договора, Арендодателю претензий к Арендатору. При возврате обеспечительного залога у Арендодателя вправе удерживать сумму задолженности Арендатора перед Арендодателем.

...В случае продажи Арендваемых помещений или их отчуждения в иной форме Арендодатель перечисляет сумму обеспечительного платежа новому собственнику Арендваемых помещений, в размере, оставшемся после последнего удержания и списания Арендатором до даты такого отчуждения.

...В течение Срока аренды Арендатор обязуется производить доплату суммы обеспечительного платежа до размера Арендной платы, по ставке Арендной платы, указанной на дату подписания Арендодателем соответствующего счета, в течение 5 (Пяти) Рабочих дней с даты получения указанного счета от Арендодателя, а Арендодатель имеет право выставить счета на доплату обеспечительного платежа, в течение каждого календарного месяца календарного года. Доплата суммы, необходимой для восстановления заданного размера обеспечительного платежа, производится Арендатором в размере разницы между требуемой суммой обеспечительного платежа и остатком суммы обеспечительного платежа или суммой той ее части, которая осталась после последнего списания Арендодателем.

6. СРОК АРЕНДЫ

...Срок аренды составляет период с Даты начала срока аренды и заканчивается 31.12.2017.

...Срок аренды может быть изменен в случае досрочного прекращения Договора по инициативе Арендатора в соответствии с законодательством Российской Федерации и Договором.

...В случае изменения Срока аренды Арендатор не имеет преимущественного права перед другими лицами на заключение договора аренды Арендваемых помещений на новый срок.

7. ПЕРЕДАЧА И ВОЗВРАТ АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

...Арендодатель обязан передать, а Арендатор обязан принять Арендваемые помещения по Акту приема-передачи, после окончания государственной регистрации Договора, а также в течение 01 (одного) месяца с даты подписания Акта приема-передачи Арендваемых помещений Арендатором и в течение 01 (одного) месяца с даты подписания Акта приема-передачи Арендваемых помещений Арендодателем и при условии соблюдения Арендатором в соответствии с Приложением № 5 к Договору условий обеспечения (комплексность, техническое обеспечение/оснащение) полностью соответствующих требованиям, указанных в Акте приема-передачи от Арендодателя, каких либо претензий к Арендодателю он не имеет и не будет их предъявлять в будущем.

...Арендодатель имеет право в любой момент подписания Акта приема-передачи Арендваемых помещений Арендатором в момент подписания уполномоченными представителями Сторон Акта приема-передачи. В Акте приема-передачи Стороны указывают состояние Арендваемых помещений на момент подписания Акта приема-передачи Арендатором.

...Если, после Арендатор отказывается принимать Арендваемые помещения по Акту приема-передачи, Арендодатель, по истечении 10 (Десяти) Рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи Арендатором, имеет право передать Арендваемые помещения по своему выбору.

...Арендатору уведомлению о готовности передачи Арендваемых помещений, путем направления уведомления Арендодателем об отходе от исполнения Договора с даты, указанной в Акте приема-передачи.









и с ограниченной ответственностью «Ремгаонсервис» (ОГРН 1085321004120) не влечет оплаты. Данное право, упомянутое в настоящем пункте, возникает у Арендатора при надлежащем исполнении Обществом с ограниченной ответственностью «Ремгаонсервис» (ОГРН 1085321004120) обязательств по оплате за все подлежащее ремонту имущество согласно договору купли-продажи, при этом Арендатор компенсирует Арендодателю стоимость всех произведенных работ и услуг в течение 5 (пяти) рабочих дней, после документального подтверждения таких улучшений.

Арендатор обязуется соблюдать все условия страховых полисов и все требования и условия страхования Арендодателя, о которых Арендодатель письменно уведомит Арендатора. Арендодатель имеет право на Арендуемые помещения в любой момент, на запрещение Арендатора, его представителей или подрядчиков доступа в Арендуемые помещения, за исключением случаев освобождения Арендуемых помещений от имущества, принадлежащего Арендатору.

Арендодателем от Арендатора каких-либо денежных средств после заключения Договора не будет взыскано, основанное для продолжения аренды и отказа Арендодателя от своего права на возврат Арендуемых помещений как права по Договору в действующему законодательству.

#### 14. СТРАХОВАНИЕ

Арендодатель по страхованию: Арендодатель обязуется застраховать Арендуемые помещения от риска утраты и повреждения, как они определены в договоре страхования (страховом полисе), заключенном Арендодателем и страховой компанией, выбранной Арендодателем. В случае смены страховой компании, выбранной Арендодателем, Арендатор обязан уведомить Арендодателя об этом.

Арендатор по страхованию: Арендатор обязуется застраховать Арендуемые помещения от риска утраты и повреждения, как они определены в договоре страхования (страховом полисе), заключенном Арендатором и страховой компанией, выбранной Арендатором. В случае смены страховой компании, выбранной Арендатором, Арендодатель обязан уведомить Арендодателя об этом.

Арендодатель по страхованию: Арендодатель обязуется застраховать Арендуемые помещения от риска утраты и повреждения, как они определены в договоре страхования (страховом полисе), заключенном Арендодателем и страховой компанией, выбранной Арендодателем. В случае смены страховой компании, выбранной Арендодателем, Арендатор обязан уведомить Арендодателя об этом.

Арендатор по страхованию: Арендатор обязуется застраховать Арендуемые помещения от риска утраты и повреждения, как они определены в договоре страхования (страховом полисе), заключенном Арендатором и страховой компанией, выбранной Арендатором. В случае смены страховой компании, выбранной Арендатором, Арендодатель обязан уведомить Арендодателя об этом.

Арендодатель по страхованию: Арендодатель обязуется застраховать Арендуемые помещения от риска утраты и повреждения, как они определены в договоре страхования (страховом полисе), заключенном Арендодателем и страховой компанией, выбранной Арендодателем. В случае смены страховой компании, выбранной Арендодателем, Арендатор обязан уведомить Арендодателя об этом.

#### 15. ФОРС-МАЖОР

Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, которые подтверждены свидетельством, выданным Торгово-промышленной палатой РФ, возникших после заключения Договора, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить разумными средствами, включая, без ограничения, бедствия, войны, революции, восстания, массовые беспорядки, конфискацию государственного имущества, национализацию собственности, ядерный взрыв, землетрясение или химическое заражение, возмущающее население, а также другие обстоятельства, находящиеся вне разумного контроля Стороны, при этом недостаток средств не может являться обстоятельством непреодолимой силы.

Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить разумными средствами, включая, без ограничения, бедствия, войны, революции, восстания, массовые беспорядки, конфискацию государственного имущества, национализацию собственности, ядерный взрыв, землетрясение или химическое заражение, возмущающее население, а также другие обстоятельства, находящиеся вне разумного контроля Стороны, при этом недостаток средств не может являться обстоятельством непреодолимой силы.

Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить разумными средствами, включая, без ограничения, бедствия, войны, революции, восстания, массовые беспорядки, конфискацию государственного имущества, национализацию собственности, ядерный взрыв, землетрясение или химическое заражение, возмущающее население, а также другие обстоятельства, находящиеся вне разумного контроля Стороны, при этом недостаток средств не может являться обстоятельством непреодолимой силы.

#### 16. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

Стороны обязуются сохранять в тайне все условия Договора, а также любую информацию, которая составляет или могла бы составить коммерческую тайну в соответствии с Федеральным законом № 98-ФЗ «О коммерческой тайне» от 29 июля 2004 г. (с изменениями). Под информацией, которая составляет коммерческую тайну, понимается любая информация, которую Стороны считают и охраняют



Приложение № 1  
к Договору от «20» декабря 2012г.

Перечень арендуемых помещений:

| наименование | Комната | назначение частей помещений | общая площадь (кв.м) | Свидетельство о собственности и запись регистрации  |
|--------------|---------|-----------------------------|----------------------|---|
|              | 1       | лестница                    | 18                   | свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 1096,5 (одна тысяча девятьсот шесть целых и пять десятых) кв.м. (условный номер 77-77-15/009/2012-103), выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28 июля 2012г., запись регистрации 77-77-15/009/2012-103 от 28 июля 2012г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 193569 |
|              | 1a      | пом. подсобное              | 4,3                  |   |
|              | 2       | пом. подсобное              | 3                    |   |
|              | 3       | зал                         | 291,5                |   |
|              | 4       | трехъярусный                | 2,7                  |   |
|              | 5       | пом. техническое            | 4,4                  |   |
|              | 6       | бар                         | 12,4                 |   |
|              | 7       | приемная                    | 6                    |   |
|              | 8       | тамбур                      | 4,8                  |   |
|              | 9       | лестница                    | 21,1                 |   |
|              | 10      | кабинет                     | 10,1                 |   |
|              | 11      | подометрия                  | 12,4                 |   |
|              | 12      | коридор                     | 3,9                  |   |
|              | 13      | коридор                     | 2,5                  |   |
|              | 14      | уборная                     | 1,4                  |   |
|              | 15      | уборная                     | 1,4                  |   |
|              | 16      | коридор                     | 2,6                  |   |
|              | 17      | уборная                     | 1,4                  |   |
|              | 18      | уборная                     | 1,4                  |   |
|              | 19      | коридор                     | 4                    |   |
|              | 20      | кабинет                     | 7,1                  |   |
|              | 21      | постирочная                 | 24,7                 |   |
|              | 22      | кладовая                    | 7,4                  |   |
|              | 23      | склад инвентаря             | 4,9                  |   |
|              | 24      | пом. подсобное              | 5,5                  |   |
|              | 25      | пом. технические            | 97,4                 |   |
|              | 26      | лестница                    | 11,4                 |   |
|              | 27      | кладовая                    | 19                   |   |
|              | 28      | тамбур                      | 2,8                  |   |
|              | 29      | душевая                     | 3                    |   |
|              | 30      | уборная                     | 1,4                  |   |
|              | 31      | коридор                     | 1,5                  |   |
|              | 32      | раздевалка                  | 25,2                 |   |
|              | 33      | пом. подсобное              | 3,1                  |   |
|              | 34      | санкammera                  | 75,8                 |   |
|              | 35      | пом. техническое            | 53,9                 |   |
|              | 36      | пом. подсобное              | 6                    |   |

|  |    |                  |               |   |
|--|----|------------------|---------------|---|
|  | 37 | пом. техническое | 66,6          |   |
|  | 38 | коридор          | 43,6          |   |
|  | 39 | пом. техническое | 75            |   |
|  | 40 | коридор          | 6,4           |   |
|  | 41 | раздевалка       | 29            |   |
|  | 42 | насытая          | 30            |   |
|  | 43 | тамбур           | 1,6           |   |
|  | 44 | коридор          | 30,2          |   |
|  | 45 | душевая          | 2,7           |   |
|  | 46 | уборная          | 1,3           |   |
|  | 47 | коридор          | 1,5           |   |
|  | 48 | коридор          | 35            |   |
|  | 49 | пом. подсобное   | 7,2           |   |
|  | 50 | пом. подсобное   | 7             |   |
|  |    | <b>итого</b>     | <b>1096,5</b> |   |
|  | 1  | тамбур           | 6,2           | свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 1064,5 (одна тысяча шестьсот четыре целых и пять десятых) кв.м. (условный номер 77-77-15/017/2012-138), выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28 июля 2012г., запись регистрации 77-77-15/017/2012-138 от 28 июля 2012г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 193129 |
|  | 2  | холл             | 162,3         |   |
|  | 3  | лестница         | 14,8          |   |
|  | 4  | лифт             | 1,5           |   |
|  | 5  | коридор          | 4,9           |   |
|  | 6  | кладовая         | 7,8           |   |
|  | 7  | холл             | 18,7          |   |
|  | 8  | тамбур           | 3             |   |
|  | 9  | лестница         | 13,1          |   |
|  | 10 | лифт             | 1,5           |   |
|  | 11 | кладовая         | 2,8           |   |
|  | 12 | коридор          | 9,6           |   |
|  | 13 | тамбур           | 2,5           |   |
|  | 14 | лестница         | 2,4           |   |
|  | 15 | тамбур           | 2             |   |
|  | 16 | тамбур           | 2             |   |
|  | 17 | массажная        | 12,4          |   |
|  | 18 | раздевалка       | 32,2          |   |
|  | 19 | раздевалка       | 32,2          |   |
|  | 20 | коридор          | 6,1           |   |
|  | 21 | уборная          | 1,8           |   |
|  | 22 | уборная          | 1,9           |   |
|  | 23 | коридор          | 4,5           |   |
|  | 24 | душевая          | 23,8          |   |
|  | 25 | душевая          | 23,4          |   |
|  | 26 | парилка          | 7,4           |   |
|  | 27 | душевая          | 2,5           |   |
|  | 28 | пом. подсобное   | 2,3           |   |
|  | 29 | пом. подсобное   | 2,4           |   |
|  | 30 | душевая          | 4             |   |
|  | 31 | пом. подсобное   | 4,6           |   |

|  |                 |                |             |
|--|-----------------|----------------|-------------|
| 32   | бассейн         | 511,4          |             |
| 33   | коридор         | 31,7           |             |
| 34   | гидробойла      | 12,8           |             |
| 35   | склад инвентаря | 1,7            |             |
| 36   | коридор         | 3,1            |             |
| 37   | комната охраны  | 4,1            |             |
| 38   | коридор         | 2,2            |             |
| 39   | кабинет         | 4,6            |             |
| 40   | уборная         | 1,3            |             |
| 41   | уборная         | 1,3            |             |
| 42   | уборная         | 1,3            |             |
| 43   | уборная         | 1,3            |             |
| 44   | коридор         | 2,5            |             |
| 45   | коридор         | 2,6            |             |
| 46   | кваса           | 4,8            |             |
| 47   | кабинет         | 7,9            |             |
| 48   | душевая         | 1,2            |             |
| 49   | саузел          | 2,7            |             |
| 50   | мск.кабинет     | 11,6           |             |
| 51   | офис            | 12,6           |             |
| 52   | офис            | 18,4           |             |
| 53   | лестница        | 6,8            |             |
|  | <b>итого</b>    | <b>1064,5</b>  |             |
| III  | 1               | электрощитовая | 17,1        |
| свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 17,1 (семнадцать целых и одна десятая) кв.м. (условный номер 77-77-15/017/2012-133), выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28 июля 2012г., запись регистрации 77-77-15/017/2012-133 от 28 июля 2012г. в Едином государственном реестре права на недвижимое имущество в сделок с ним, на балансе 77-АО 193570 |                 |                |             |
| IV   |                 | <b>итого</b>   | <b>17,1</b> |
|  | 1               | лестница       | 23,6        |
|  | 2               | буфет          | 27,4        |
|  | 3               | лестница       | 13          |
|  | 4               | хола           | 5,8         |
|  | 5               | пом.подсобное  | 10,9        |
|  | 6               | коридор        | 7,4         |
|  | 7               | саузел         | 2,6         |
|  | 8               | коридор        | 6,5         |
| свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 106,1 (одна тысяча шестьдесят шесть целых и одна десятая) кв.м. (условный номер 77-77-15/017/2012-137), выданное Управлением   |                 |                |             |

25

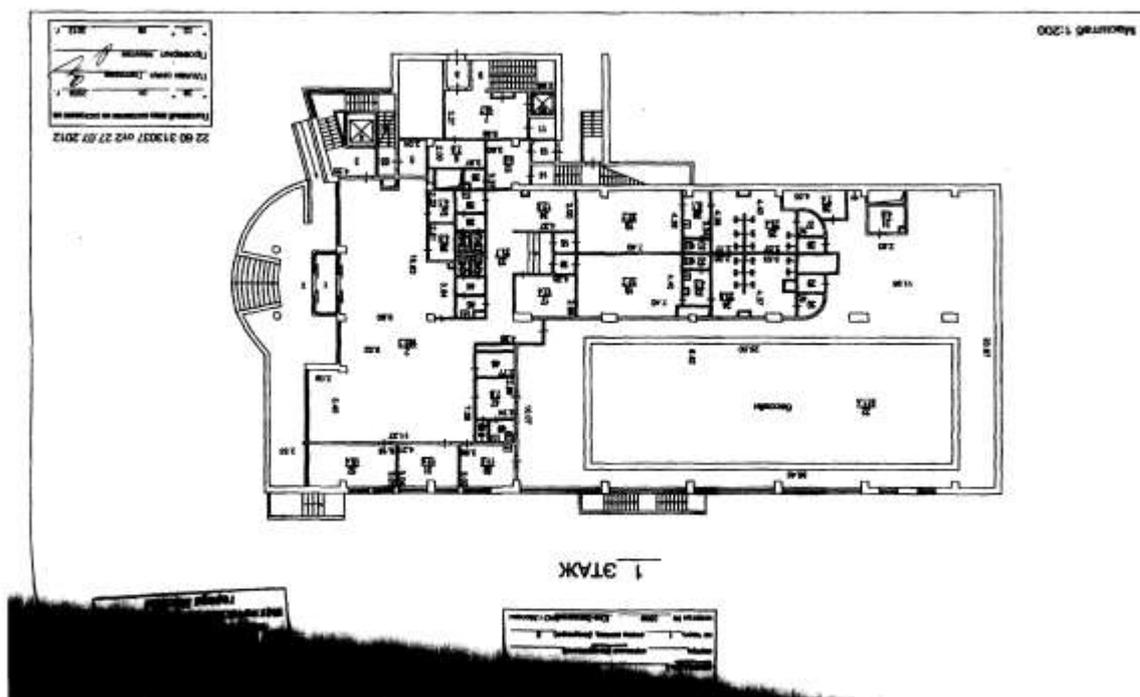
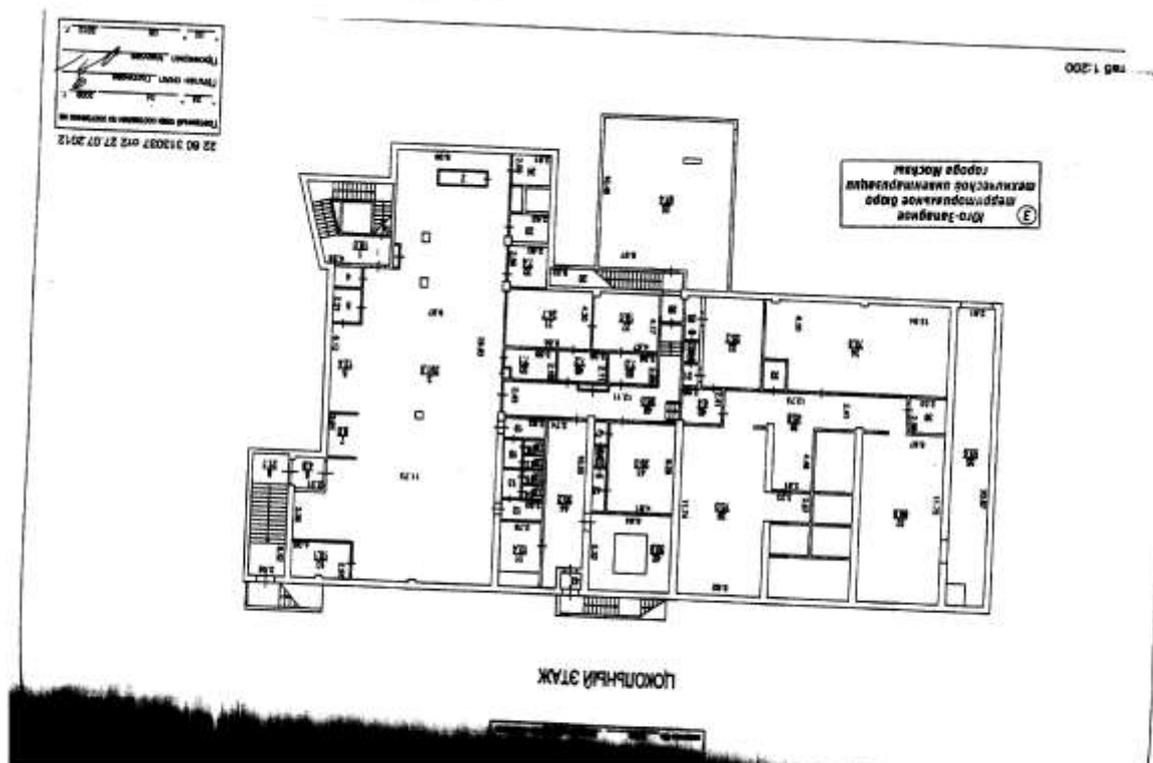
|  |                 |               |  |
|--|-----------------|---------------|--|
| 9  | пех заготовит.  | 7,5           | Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28 июля 2012г., запись регистрации 77-77-15/017/2012-137 от 28 июля 2012г. в Едином государственном реестре права на недвижимое имущество в сделок с ним, на балансе 77-АО 193128 |
| 10   | пех             | 5,2           |  |
| 11   | кухня           | 13,9          |  |
| 12   | кафе, кафетерий | 43,4          |  |
| 13   | мочевая         | 11,1          |  |
| 14   | склад инвентаря | 6,1           |  |
| 15   | душевая         | 1,5           |  |
| 16   | тренижерская    | 11,3          |  |
| 17   | раздевалка      | 49,3          |  |
| 18   | сауна           | 7             |  |
| 19   | тамбур          | 5,2           |  |
| 20   | саузел          | 2             |  |
| 21   | коридор         | 106,7         |  |
|  | зал             |               |  |
| 22   | тренижерский    | 136,9         |  |
| 23   | саузел          | 3             |  |
| 24   | душевая         | 13,1          |  |
| 25   | душевая         | 13,2          |  |
| 26   | саузел          | 3,1           |  |
| 27   | саузел          | 2,6           |  |
| 28   | коридор         | 7,8           |  |
| 29   | сауна           | 7,1           |  |
| 30   | раздевалка      | 55,4          |  |
| 31   | склад инвентаря | 2,9           |  |
| 32   | склад инвентаря | 15            |  |
| 33   | лестница        | 16,5          |  |
| 34   | тамбур          | 4,7           |  |
| 35   | офис            | 10            |  |
| 36   | кабинет         | 12,4          |  |
| 37   | парикмахерская  | 18,8          |  |
| 38   | парикмахерская  | 17            |  |
| 39   | пом.подсобное   | 3,7           |  |
|  | зал             |               |  |
| 40   | тренижерский    | 136,7         |  |
| 41   | коридор         | 56,3          |  |
| 42   | кабинет         | 11,9          |  |
| 43   | гидробойла      | 6,4           |  |
| 44   | склад инвентаря | 2,2           |  |
| 45   | коридор         | 2             |  |
| 46   | уборная         | 1,2           |  |
|  | зал             |               |  |
| 47   | тренижерский    | 138,8         |  |
|  | <b>итого</b>    | <b>1066,1</b> |  |
| V  |                 |               |  |
|  | 1               | лестница      | 13,9   |
|  | 2               | коридор       | 25,3   |
|  | 3               | кабинет       | 11,3   |
| свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей |                 |               |  |

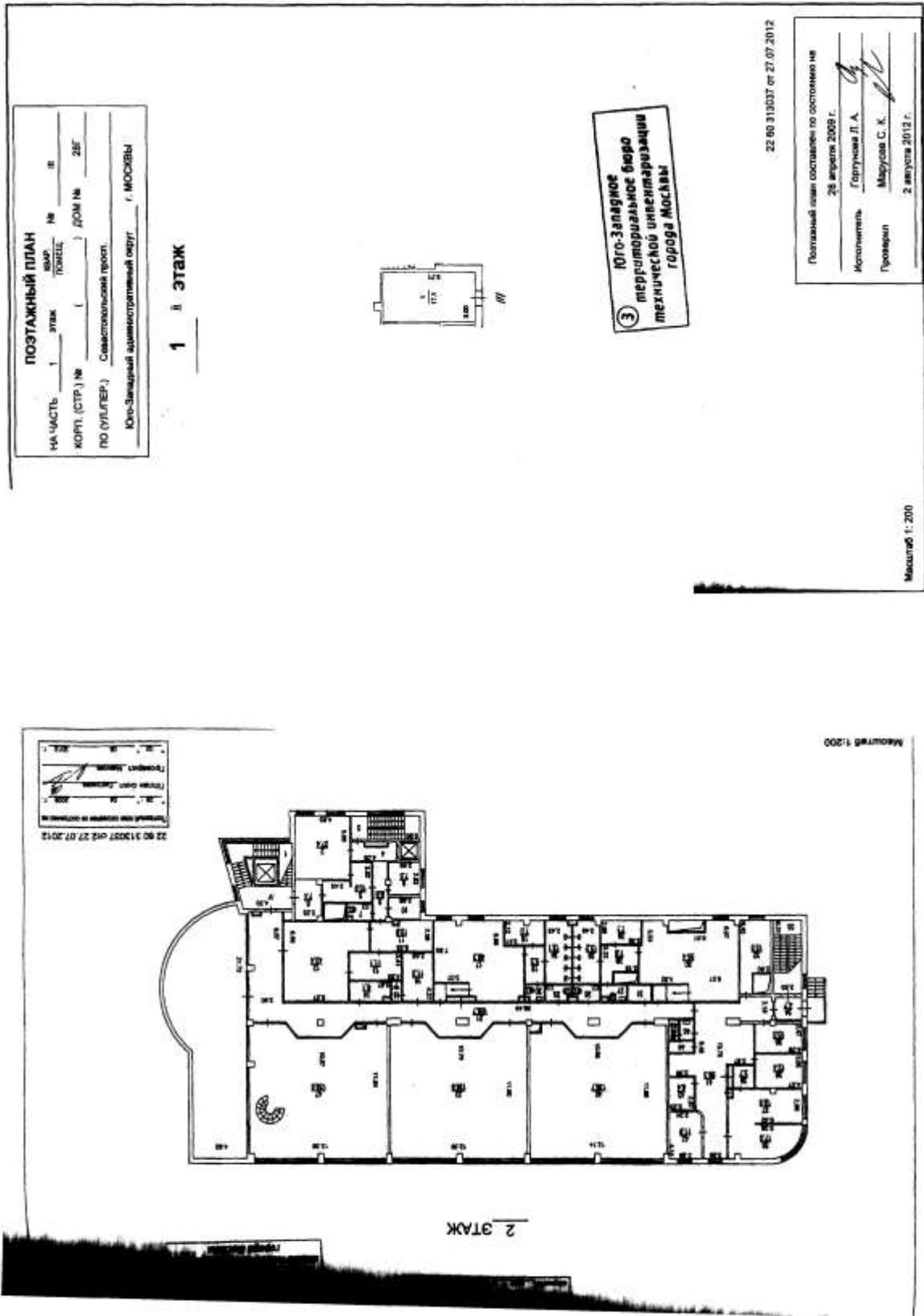
26

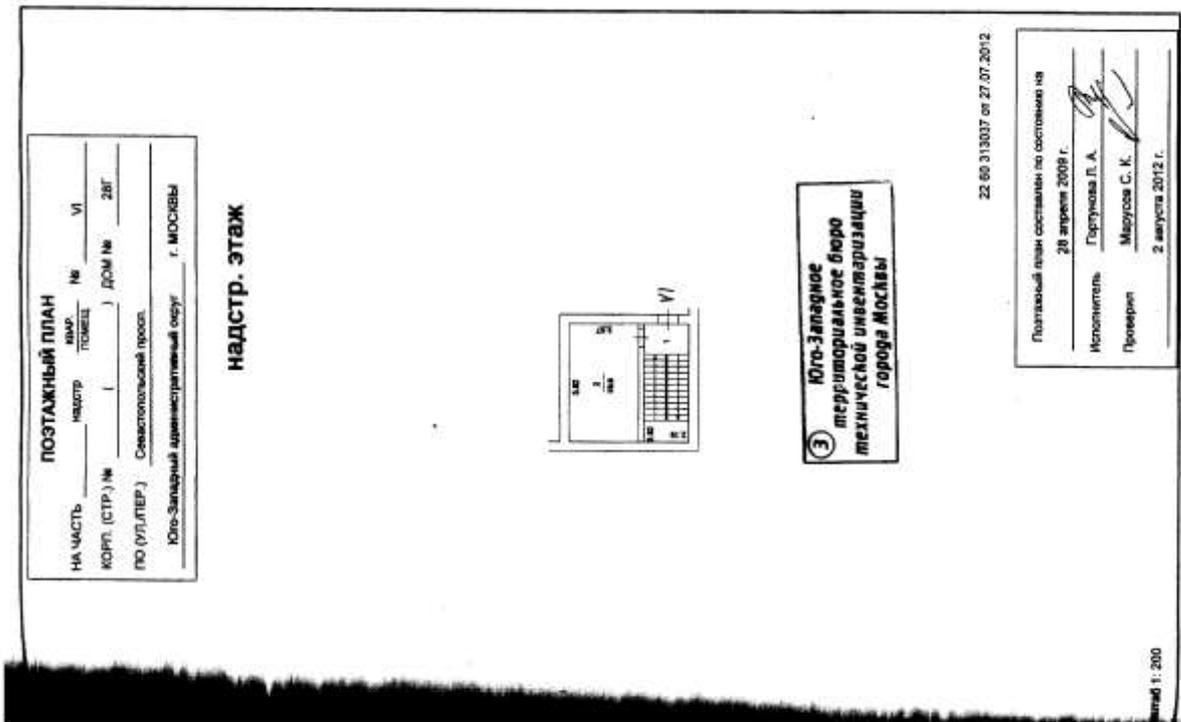
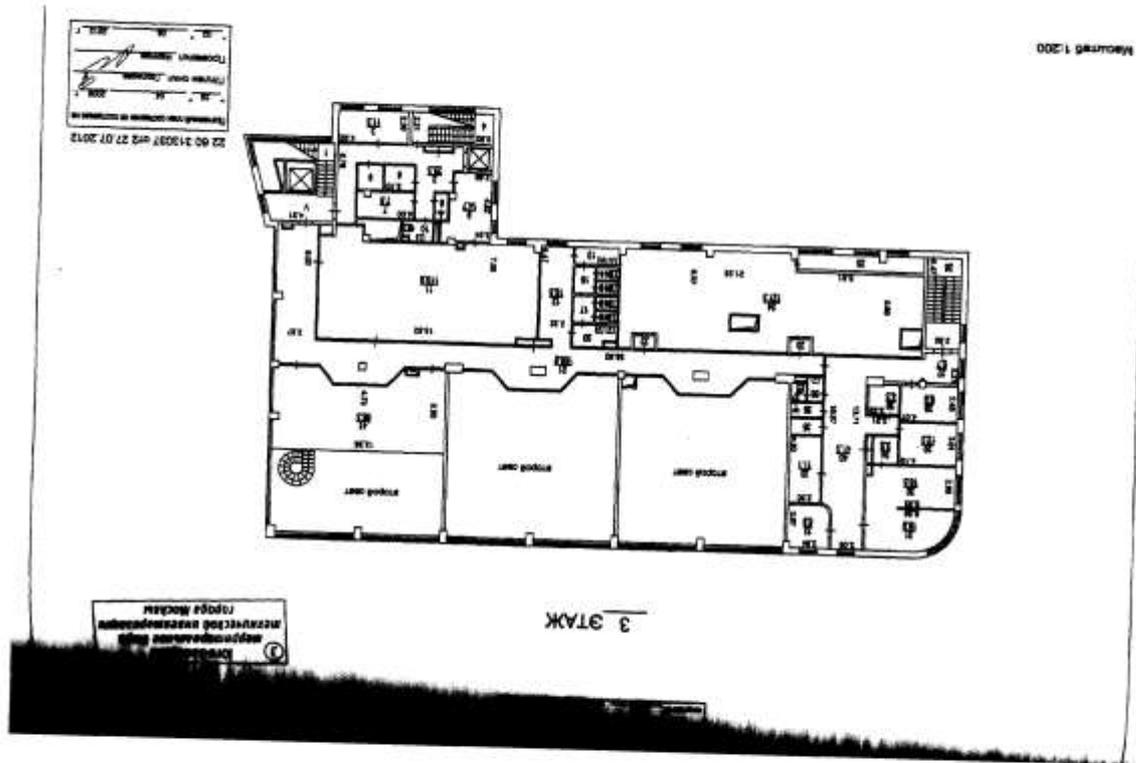
|   |   |               |
|---|---|---------------|
|   | Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28 июня 2012г., запись регистрации 77-77-15/017/2012-134 от 28 июня 2012г., в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 193571 |               |
| 1 | отдел, машинное   | 13,7          |
|   | <b>итого</b>  | <b>13,7</b>   |
|   | <b>Всего</b>  | <b>4902,3</b> |

Х.С. Мурадов  
 Архиватор  
 А.Д. Дробот

|    |                  |                 |   |      |
|----|------------------|-----------------|---|------|
| 4  | лестница         | 12,9            | площадью 712,1 (семьсот двенадцать целых и одна десятая) кв.м. (условный номер 77-77-15/017/2012-136), выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28 июня 2012г., запись регистрации 77-77-15/017/2012-136 от 28 июня 2012г., в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 193019 |      |
| 5  | гидробойная      | 3,9             |   |      |
| 6  | склад динтегара  | 3,4             |   |      |
| 7  | гидробойная      | 7,6             |   |      |
| 8  | душевая          | 1,8             |   |      |
| 9  | пом. подсобное   | 14,7            |   |      |
| 10 | санузел          | 2,5             |   |      |
| 11 | бильярдная       | 110,9           |   |      |
| 12 | коридор          | 15,8            |   |      |
| 13 | умывальная       | 3,8             |   |      |
| 14 | уборная          | 1,4             |   |      |
| 15 | уборная          | 1,4             |   |      |
| 16 | коридор          | 2,8             |   |      |
| 17 | коридор          | 2,8             |   |      |
| 18 | уборная          | 1,5             |   |      |
| 19 | уборная          | 1,4             |   |      |
| 20 | умывальная       | 4,3             |   |      |
| 21 | коридор          | 105,6           |   |      |
| 22 | венткамера       | 1,5             |   |      |
| 23 | венткамера       | 1,5             |   |      |
| 24 | венткамера       | 127,3           |   |      |
| 25 | венткамера       | 9,5             |   |      |
| 26 | лестница         | 16,2            |   |      |
| 27 | тамбур           | 5,7             |   |      |
| 28 | кабинет          | 9,9             |   |      |
| 29 | кабинет          | 12,3            |   |      |
| 30 | парикмахерская   | 18,5            |   |      |
| 31 | парикмахерская   | 16,9            |   |      |
| 32 | кабинет          | 8,9             |   |      |
| 33 | соларий          | 11,1            |   |      |
| 34 | пом. подсобное   | 3,5             |   |      |
| 35 | кладовая         | 2,6             |   |      |
| 36 | душевая          | 2,3             |   |      |
| 37 | уборная          | 1,3             |   |      |
| 38 | коридор          | 2               |   |      |
| 39 | бельевая         | 4,5             |   |      |
| 40 | коридор          | 41,3            |   |      |
| 41 | Зап. тренажерный | 66,3            |   |      |
|    | <b>итого</b>     | <b>712,1</b>    |   |      |
| VI | 1                | лестница        |   | 12,7 |
|    | 2                | отдел. машинное |   | 19,6 |
|    |                  | <b>итого</b>    | <b>32,3</b>   |      |







**ПОСТАНОВИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН**

НА ЧАСТЬ \_\_\_\_\_ МАСТР. № \_\_\_\_\_ ВП \_\_\_\_\_  
 КОРП. (СТР.) № \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) ДОМ № \_\_\_\_\_ 2ЭГ  
 ПО (УЛЫЦЕ) \_\_\_\_\_ Сельскохозяйственный прот. \_\_\_\_\_  
 Юго-Западное административное округ \_\_\_\_\_ г. МОСКВЫ

**надстроенный**

Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

22 60 313037 от 27.07.2012

Поставленный план составлен по состоянию на 28 апреля 2009 г.

Исполнитель: Порубова Л. А.  
 Проверил: Марухова С. К.  
 2 августа 2012 г.

Юго-Западное ТУИ  
Э Ж С П Л И К А Ц И Я  
г. Сельскохозяйственный прот., 28Г

стр. 1  
ф. 25

| № п/п | Характеристики помещений и помещений | Общая площадь |                            | Площадь помещений, используемых (с коэф.) |          | Выс.-соотв. |
|-------|--------------------------------------|---------------|----------------------------|---|----------|-------------|
|       |                                      | восток        | в т.ч. - в т.ч. - в т.ч. - | в т.ч. - в т.ч. - в т.ч. -                | проч.    |             |
| 1     | лестница                             | 18,0          |                            | 18,0                                      | курильщ. | 430         |
| 2     | пом. пассажирское                    | 4,3           |                            | 4,3                                       | курильщ. |             |
| 3     | пом. пассажирское                    | 3,0           |                            | 3,0                                       | курильщ. |             |
| 4     | зал приемный                         | 291,5         | 291,5                      | 291,5                                     | курильщ. |             |
| 5     | пом. техническое                     | 2,7           | 2,7                        | 2,7                                       | прочая   |             |
| 6     | пом. техническое                     | 4,4           | 4,4                        | 4,4                                       | прочая   |             |
| 7     | б-р                                  | 12,4          | 12,4                       | 12,4                                      | курильщ. |             |
| 8     | приемная                             | 6,0           | 6,0                        | 6,0                                       | курильщ. |             |
| 9     | тебуф                                | 4,8           |                            | 4,8                                       | курильщ. |             |
| 10    | лестница                             | 21,1          |                            | 21,1                                      | курильщ. |             |
| 11    | кабинет                              | 10,1          | 10,1                       | 10,1                                      | курильщ. |             |
| 12    | кабинетная                           | 12,4          | 12,4                       | 12,4                                      | прочая   |             |
| 13    | коридор                              | 3,9           |                            | 3,9                                       | курильщ. |             |
| 14    | коридор                              | 2,5           |                            | 2,5                                       | курильщ. |             |
| 15    | уборная                              | 1,4           |                            | 1,4                                       | курильщ. |             |
| 16    | уборная                              | 1,4           |                            | 1,4                                       | курильщ. |             |
| 17    | коридор                              | 2,6           |                            | 2,6                                       | курильщ. |             |
| 18    | уборная                              | 1,4           |                            | 1,4                                       | курильщ. |             |
| 19    | коридор                              | 4,0           |                            | 4,0                                       | курильщ. |             |
| 20    | кабинет                              | 7,1           | 7,1                        | 7,1                                       | курильщ. |             |
| 21    | построенная                          | 24,7          |                            | 24,7                                      | курильщ. |             |
| 22    | кладовая                             | 7,4           |                            | 7,4                                       | курильщ. |             |
| 23    | склад измерител.                     | 4,9           |                            | 4,9                                       | курильщ. |             |
| 24    | пом. пассажирское                    | 5,5           |                            | 5,5                                       | курильщ. |             |
| 25    | пом. техническое                     | 97,4          | 97,4                       | 97,4                                      | прочая   |             |
| 26    | лестница                             | 11,4          |                            | 11,4                                      | курильщ. |             |
| 27    | глазная                              | 19,0          |                            | 19,0                                      | курильщ. |             |
| 28    | тебуф                                | 2,8           |                            | 2,8                                       | курильщ. |             |
| 29    | шкафа                                | 3,0           |                            | 3,0                                       | курильщ. |             |
| 30    | уборная                              | 1,4           |                            | 1,4                                       | курильщ. |             |
| 31    | коридор                              | 1,5           |                            | 1,5                                       | курильщ. |             |
| 32    | раздевальня                          | 25,2          |                            | 25,2                                      | курильщ. |             |
| 33    | пом. пассажирское                    | 3,1           |                            | 3,1                                       | курильщ. |             |
| 34    | вентилятор                           | 75,8          | 75,8                       | 75,8                                      | прочая   |             |
| 35    | пом. техническое                     | 53,9          | 53,9                       | 53,9                                      | курильщ. |             |
| 36    | пом. пассажирское                    | 6,0           |                            | 6,0                                       | курильщ. |             |
| 37    | пом. техническое                     | 66,6          | 66,6                       | 66,6                                      | прочая   |             |
| 38    | коридор                              | 43,6          |                            | 43,6                                      | курильщ. |             |
| 39    | пом. техническое                     | 75,0          | 75,0                       | 75,0                                      | прочая   |             |
| 40    | коридор                              | 6,4           |                            | 6,4                                       | курильщ. |             |
| 41    | раздевальня                          | 29,0          |                            | 29,0                                      | курильщ. |             |
| 42    | кассовая                             | 30,0          |                            | 30,0                                      | курильщ. |             |

Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

02 60 12 0015405

Ю: Овстольский просп., 28Г стр. 2  
(продолжение)

№ И

| №                     | Характеристики кокет и помещений | Общая площадь |              |       | Показатели площади (с коэф.) | Высо- |
|-----------------------|----------------------------------|---------------|--------------|-------|------------------------------|-------|
|                       |                                  | всего         | в т.ч. осев. | вост. |                              |       |
| 33                    | лифт                             | 1,6           |              |       | 1,6                          | культ |
| 44                    | коридор                          | 30,2          |              |       | 30,2                         | культ |
| 45                    | древина                          | 2,7           |              |       | 2,7                          | культ |
| 46                    | уборная                          | 1,3           |              |       | 1,3                          | культ |
| 47                    | коридор                          | 1,5           |              |       | 1,5                          | культ |
| 48                    | коридор                          | 35,0          |              |       | 35,0                         | культ |
| 49                    | пак.парковка                     | 7,2           |              |       | 7,2                          | культ |
| 50                    | пак.парковка                     | 7,0           |              |       | 7,0                          | культ |
| по помещению          |                                  | 1096,5        | 745,3        |       | 351,2                        |       |
| всего помещений всего |                                  | 1096,5        | 745,3        |       | 351,2                        |       |
| Т.ч. Мультируммент.   |                                  | 678,3         | 327,1        |       | 351,2                        |       |
| Прочие                |                                  | 418,2         | 418,2        |       |                              |       |

за зарегистрирован в Административном реестре зданий и сооружений г. Москвы № 2010/07. № 6007478.

Экспозиция на 2 страницах 2.08.2012 г.

Исполнитель: Голубица Л.А.

22 60 313037



Ю-Заводское ТЭМ  
Э К С Л И К А Ц И Я

Ю: Овстольский просп., 28Г стр. 1  
ф.25

| №  | Характеристики кокет и помещений | Общая площадь |              |       | Показатели площади (с коэф.) | Высо- |
|----|----------------------------------|---------------|--------------|-------|------------------------------|-------|
|    |                                  | всего         | в т.ч. осев. | вост. |                              |       |
| 1  | лифт                             | 6,2           |              |       | 6,2                          | культ |
| 2  | холл                             | 162,3         |              |       | 162,3                        | культ |
| 3  | лестница                         | 14,8          |              |       | 14,8                         | культ |
| 4  | лифт                             | 1,5           |              |       | 1,5                          | культ |
| 5  | коридор                          | 4,9           |              |       | 4,9                          | культ |
| 6  | кладовая                         | 7,8           |              |       | 7,8                          | культ |
| 7  | холл                             | 18,7          |              |       | 18,7                         | культ |
| 8  | лифт                             | 3,0           |              |       | 3,0                          | культ |
| 9  | лестница                         | 12,1          |              |       | 12,1                         | культ |
| 10 | лифт                             | 1,5           |              |       | 1,5                          | культ |
| 11 | кладовая                         | 2,8           |              |       | 2,8                          | культ |
| 12 | коридор                          | 5,6           |              |       | 5,6                          | культ |
| 13 | лифт                             | 2,5           |              |       | 2,5                          | культ |
| 14 | лестница                         | 2,4           |              |       | 2,4                          | культ |
| 15 | лифт                             | 2,0           |              |       | 2,0                          | культ |
| 16 | лифт                             | 2,0           |              |       | 2,0                          | культ |
| 17 | мусосборник                      | 12,4          | 12,4         |       | 12,4                         | культ |
| 18 | раздевальня                      | 32,2          |              |       | 32,2                         | культ |
| 19 | раздевальня                      | 32,2          |              |       | 32,2                         | культ |
| 20 | коридор                          | 6,1           |              |       | 6,1                          | культ |
| 21 | уборная                          | 1,8           |              |       | 1,8                          | культ |
| 22 | уборная                          | 1,9           |              |       | 1,9                          | культ |
| 23 | коридор                          | 4,5           |              |       | 4,5                          | культ |
| 24 | древина                          | 23,8          |              |       | 23,8                         | культ |
| 25 | древина                          | 23,4          |              |       | 23,4                         | культ |
| 26 | парковка                         | 7,4           |              | 7,4   | 7,4                          | культ |
| 27 | лестница                         | 2,5           |              |       | 2,5                          | культ |
| 28 | пак.парковка                     | 2,3           |              |       | 2,3                          | культ |
| 29 | пак.парковка                     | 2,4           |              |       | 2,4                          | культ |
| 30 | лестница                         | 4,0           |              |       | 4,0                          | культ |
| 31 | пак.парковка                     | 4,6           |              |       | 4,6                          | культ |
| 32 | бассейн                          | 511,4         |              | 511,4 | 511,4                        | культ |
| 33 | коридор                          | 33,7          |              |       | 33,7                         | культ |
| 34 | лестница                         | 12,8          |              |       | 12,8                         | культ |
| 35 | столл инженер                    | 1,7           |              |       | 1,7                          | культ |
| 36 | коридор                          | 3,1           |              |       | 3,1                          | культ |
| 37 | комната охраны                   | 4,1           |              |       | 4,1                          | культ |
| 38 | коридор                          | 2,2           |              |       | 2,2                          | культ |
| 39 | кабинет                          | 1,3           |              |       | 1,3                          | культ |
| 40 | уборная                          | 4,6           |              |       | 4,6                          | культ |
| 41 | уборная                          | 1,3           |              |       | 1,3                          | культ |
| 42 | уборная                          | 1,3           |              |       | 1,3                          | культ |
| 43 | уборная                          | 1,3           |              |       | 1,3                          | культ |

за зарегистрирован в Административном реестре зданий и сооружений г. Москвы № 2010/07. № 6007478.

Экспозиция на 2 страницах 2.08.2012 г.

Исполнитель: Голубица Л.А.

02 60 12 0015401



Юго-Западное ТЭП  
Э К С П Л И К А Ц И Я  
адрес: Севастопольский просп., 28г  
лист N II (продолжение) стр. 2

| №     | Характеристики помещений | Общая площадь |              | Площадь помещений          |                          |              | Итого |
|-------|--------------------------|---------------|--------------|----------------------------|--------------------------|--------------|-------|
|       |                          | всего         | в т.ч. остов | вспомог. источл. (с коэф.) | в т.ч. лодж. балк. проч. | в т.ч. остов |       |
| 44    | коридор                  | 2,5           | 2,5          | 2,5                        | культур                  | 2,5          |       |
| 45    | коридор                  | 2,6           | 2,6          | 2,6                        | культур                  | 2,6          |       |
| 46    | лестя                    | 4,8           | 4,8          | 4,8                        | культур                  | 4,8          |       |
| 47    | лифтинг                  | 7,9           | 7,9          | 7,9                        | культур                  | 7,9          |       |
| 48    | дзаван                   | 1,2           | 1,2          | 1,2                        | культур                  | 1,2          |       |
| 49    | санузел                  | 2,7           | 2,7          | 2,7                        | культур                  | 2,7          |       |
| 50    | неэксплоат               | 11,6          | 11,6         | 11,6                       | культур                  | 11,6         |       |
| 51    | офис                     | 12,6          | 12,6         | 12,6                       | культур                  | 12,6         |       |
| 52    | офис                     | 18,4          | 18,4         | 18,4                       | культур                  | 18,4         |       |
| 53    | лестница                 | 6,8           | 6,8          | 6,8                        | культур                  | 6,8          |       |
| Итого | по помещению             | 1064,5        | 595,2        | 469,3                      |                          |              |       |
|       | иные помещения всего     | 1064,5        | 595,2        | 469,3                      |                          |              |       |
|       | в т.ч. незастроенный     | 1064,5        | 595,2        | 469,3                      |                          |              |       |

не зарегистрированы в Едином реестре зданий и сооружений г. Москвы  
04.2010г. N 6007478.

Экспозиция на 2 страницах  
Исполнитель: Горуцкая Л.А.  
22.06.2012 г.  
22 60 333037

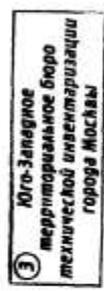


Юго-Западное ТЭП  
Э К С П Л И К А Ц И Я  
адрес: Севастопольский просп., 28г  
лист N III Тип: Прочие  
Последнее обновление: 28.04.2009 стр. 1 ф.25

| №     | Характеристики помещений | Общая площадь |              | Площадь помещений          |                          |              | Итого |
|-------|--------------------------|---------------|--------------|----------------------------|--------------------------|--------------|-------|
|       |                          | всего         | в т.ч. остов | вспомог. источл. (с коэф.) | в т.ч. лодж. балк. проч. | в т.ч. остов |       |
| 1     | законсервирован          | 17,1          | 17,1         | 17,1                       | прочая                   | 930          |       |
| Итого | по помещению             | 17,1          | 17,1         | 17,1                       |                          |              |       |
|       | иные помещения всего     | 17,1          | 17,1         | 17,1                       |                          |              |       |
|       | в т.ч. Прочие            | 17,1          | 17,1         | 17,1                       |                          |              |       |

не зарегистрированы в Едином реестре зданий и сооружений г. Москвы  
04.2010г. N 6007478.

Экспозиция на 1 странице  
Исполнитель: Горуцкая Л.А.  
2.06.2012 г.  
22 60 333037



02 60 12 0015402

адрес: Севастопольский прот., 28Г

стр. 2

| №     | Характеристики комент. и пояснений | Общая площадь | Площадь помещений (с коэф.) |       |             | Вы-со-ста |
|-------|------------------------------------|---------------|-----------------------------|-------|-------------|-----------|
|       |                                    |               | в т.ч. востр.               | подк. | балк. проч. |           |
| 44    | свод инвентаря                     | 2,2           | 2,2                         | кв.м  |             |           |
| 45    | коридор                            | 2,0           | 2,0                         | кв.м  |             |           |
| 46    | уборная                            | 1,2           | 1,2                         | кв.м  |             |           |
| 47    | зал трансферный                    | 138,8         | 138,8                       | кв.м  |             |           |
| Итого | по плану                           | 1066,1        | 578,7                       | 487,4 |             |           |
|       | Исходные данные                    | 1066,1        | 578,7                       | 487,4 |             |           |
|       | в т.ч. Юлартросветлит.             | 1066,1        | 578,7                       | 487,4 |             |           |

ис зарегистрирован в Едином реестре земель и сооружений г. Москва 04.2010г. N 6007678.

Экспликация на 2 страницах 2.08.2012 г.  
Исполнитель: Гордусова Л.А.

Юго-Западное бюро  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

Юго-Западное БТИ  
Э К С П Л И К А Ц И Я

стр. 1

адрес: Севастопольский прот., 28Г  
№ N IV Тип: Юлартросветлит.осле  
Последнее обновление 28.04.2009

| №  | Характеристики комент. и пояснений | Общая площадь |       |             | Площадь помещений (с коэф.) | Вы-со-ста |
|----|------------------------------------|---------------|-------|-------------|-----------------------------|-----------|
|    |                                    | в т.ч. востр. | подк. | балк. проч. |                             |           |
| 1  | лестница                           | 23,6          | 23,6  | кв.м        |                             |           |
| 2  | бюджет                             | 27,4          | 27,4  | кв.м        |                             |           |
| 3  | лестница                           | 13,0          | 13,0  | кв.м        |                             |           |
| 4  | холл                               | 5,8           | 5,8   | кв.м        |                             |           |
| 5  | тех.помещение                      | 10,9          | 10,9  | кв.м        |                             |           |
| 6  | коридор                            | 7,4           | 7,4   | кв.м        |                             |           |
| 7  | санузлы                            | 2,6           | 2,6   | кв.м        |                             |           |
| 8  | коридор                            | 6,5           | 6,5   | кв.м        |                             |           |
| 9  | цех заготовит.                     | 7,5           | 7,5   | кв.м        |                             |           |
| 10 | цех                                | 5,2           | 5,2   | кв.м        |                             |           |
| 11 | кухня                              | 11,9          | 11,9  | кв.м        |                             |           |
| 12 | кафе, кафе-бар                     | 43,4          | 43,4  | кв.м        |                             |           |
| 13 | кабинет                            | 11,1          | 11,1  | кв.м        |                             |           |
| 14 | свод инвентаря                     | 6,1           | 6,1   | кв.м        |                             |           |
| 15 | душевая                            | 1,5           | 1,5   | кв.м        |                             |           |
| 16 | трансформаторная подстанция        | 11,3          | 11,3  | кв.м        |                             |           |
| 17 | раздевальня                        | 49,3          | 49,3  | кв.м        |                             |           |
| 18 | сауна                              | 7,0           | 7,0   | кв.м        |                             |           |
| 19 | тамбур                             | 5,2           | 5,2   | кв.м        |                             |           |
| 20 | санузлы                            | 2,0           | 2,0   | кв.м        |                             |           |
| 21 | коридор                            | 105,7         | 105,7 | кв.м        |                             |           |
| 22 | зал трансферный                    | 136,9         | 136,9 | кв.м        |                             |           |
| 23 | санузлы                            | 3,0           | 3,0   | кв.м        |                             |           |
| 24 | душевая                            | 13,1          | 13,1  | кв.м        |                             |           |
| 25 | душевая                            | 13,2          | 13,2  | кв.м        |                             |           |
| 26 | санузлы                            | 3,1           | 3,1   | кв.м        |                             |           |
| 27 | санузлы                            | 2,6           | 2,6   | кв.м        |                             |           |
| 28 | коридор                            | 7,8           | 7,8   | кв.м        |                             |           |
| 29 | сауна                              | 7,1           | 7,1   | кв.м        |                             |           |
| 30 | раздевальня                        | 55,4          | 55,4  | кв.м        |                             |           |
| 31 | свод инвентаря                     | 2,9           | 2,9   | кв.м        |                             |           |
| 32 | свод инвентаря                     | 15,0          | 15,0  | кв.м        |                             |           |
| 33 | лестница                           | 16,5          | 16,5  | кв.м        |                             |           |
| 34 | тамбур                             | 4,7           | 4,7   | кв.м        |                             |           |
| 35 | офис                               | 10,0          | 10,0  | кв.м        |                             |           |
| 36 | кабинет                            | 12,4          | 12,4  | кв.м        |                             |           |
| 37 | переходовая                        | 18,8          | 18,8  | кв.м        |                             |           |
| 38 | переходовая                        | 17,0          | 17,0  | кв.м        |                             |           |
| 39 | тех.помещение                      | 3,7           | 3,7   | кв.м        |                             |           |
| 40 | зал трансферный                    | 136,7         | 136,7 | кв.м        |                             |           |
| 41 | коридор                            | 56,3          | 56,3  | кв.м        |                             |           |
| 42 | кабинет                            | 11,9          | 11,9  | кв.м        |                             |           |
| 43 | гардеробная                        | 6,4           | 6,4   | кв.м        |                             |           |

Юго-Западное бюро  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

02 60 12 0015399



Юго-Западное ТЭП  
Э К С П Л И К А Ц И Я

адрес: Севастопольский просп., 28Г

стр. 1  
ф.25

лист № VI. Тип: Прочие  
Последнее обновление 28.04.2009

| № | Характеристики<br>комн. и<br>помещений | Общая площадь |                    |        | Площадь помещений<br>вспомогат. истолкз.<br>(с коэф.) | Вы-<br>со-<br>та |
|---|--|---------------|--------------------|--------|---|------------------|
|   |  | всего         | в т.ч. в<br>основ. | вспом. |   |                  |
| 1 | Итого                                  | 12,7          | 12,7               | 12,7   | 12,7  | 324              |
| 2 | отдел.находящее                        | 19,6          | 19,6               | 12,7   | прочая  |                  |
|   | по назначению                          | 32,3          | 19,6               | 12,7   |   |                  |
|   | вспомогат. назначения                  | 32,3          | 19,6               | 12,7   |   |                  |
|   | в т.ч. Прочие                          | 32,3          | 19,6               | 12,7   |   |                  |

лист зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г. Москвы  
04.2010г. № 6007478.

Экспозиция № 1 страница  
Исполнитель  
2.08.2012 г.  
Горбунова Л.А.  
22 60 313037

Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

02 60 12 0015395

Юго-Западное ТЭП  
Э К С П Л И К А Ц И Я

адрес: Севастопольский просп., 28Г

стр. 1  
ф.25

лист № VII. Тип: Прочие  
Последнее обновление 28.04.2009

| № | Характеристики<br>комн. и<br>помещений | Общая площадь |                    |        | Площадь помещений<br>вспомогат. истолкз.<br>(с коэф.) | Вы-<br>со-<br>та |
|---|--|---------------|--------------------|--------|---|------------------|
|   |  | всего         | в т.ч. в<br>основ. | вспом. |   |                  |
| 1 | отдел.находящее                        | 13,7          | 13,7               | 13,7   | 13,7  | 254              |
|   | по назначению                          | 13,7          | 13,7               | 13,7   |   |                  |
|   | вспомогат. назначения                  | 13,7          | 13,7               | 13,7   |   |                  |
|   | в т.ч. Прочие                          | 13,7          | 13,7               | 13,7   |   |                  |

лист зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г. Москвы  
04.2010г. № 6007478.

Экспозиция № 1 страница  
Исполнитель  
2.08.2012 г.  
Горбунова Л.А.  
22 60 313037

Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

02 60 12 0015395

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

форма 1а

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЛУИ Юго-Западное ТЭП

ЗАЯВКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО РАЙОНА НА ЗАЯВКУ (СТРОЕНИЕ)

N докум. 2669/62. Дата -  
по состоянию на 1.08.2012 г.

Формы по заявке (строение) нежилое

|   |                     |  |
|---|---------------------|--|
| кадровый номер  | -                   |  |
| кадровый календарный номер                                | -                   |  |
| кадровый номер объекта                                    | 02802303            |  |
| адрес   | Москва              |  |
| наименование (ул., пл., пер., вост., ул., бульв., и т.п.) | Облавытинский прот. |  |
| этаж  | Кадр.               | Строение -   |
| инвентаризационное наименование                           | нежилое             |  |
| площадь всего (кв.м.)                                     | 4002,3              | Количество квартир   |
| площадь того помещения (кв.м.) в т.ч.                     | -                   | Материал стен  |
| количество клеток   | -                   | Год постройки  |
| общественного пользования                                 | -                   | Этажность (без учета подвальных этажей)                                |
| общественного этажа                                       | -                   | Полочных этажей  |
| тип, номер  | -                   | Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)                                |
| тип помещения   | -                   | Высота архитектур  |
| кажд. застройка (кв.м.)                                   | 1333                | Новая площадь (кв.м.) в т.ч. новая площадь в нежил. помещениях (кв.м.) |
| площадь (кв.м.) в помещениях                              | -                   |  |

02 60 12 0038915

Заявка объекта права: заявка (строение)

Кадровый номер N -

|   |  |
|---|--|
| наименование правообладателя (для физического лица) | Муниципальное предприятие «Юго-Западное ТЭП» |
| тип/строение  | здание                                       |
| наименование: здание-строение                       | -  |
| строение  | -  |
| площадь, всего (кв.м.)                              | 4002,3 (площадь (кв.м.) в т.ч.)              |
| площадь (кв.м.) в помещениях                        | -  |

Характеристика объекта приведена в экспликации к поэтажному плану  
до зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости и сооружений г. Москвы  
04.2010г. N 6007479.

Зам. начальника  
Юго-западного ТЭП  
Обвинитель Ч. А.  
М.П.  
Ж.В. Виноградова 30.10.2012 Подпись  
Васина Т.И. 30.10.2012 Подпись

Начальник бюро  
оценки и экспертизы  
Петров А.В.



**ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

Все термины и определения, используемые в настоящих Правилах пользования Нежилищными (далее «Правила») с заглавной буквы, имеют то же значение, что и в документе от 20 декабря 2012 года, заключенном между Арендатором и Арендодателем (далее «Стороны»).

Настоящим Стороны устнавливают дополнительные термины в определении:

**«Посетитель»** - все люди, прибывающие на территорию Здания к Арендатору на ограниченный срок;

**«Уполномоченные сотрудники Арендатора»** – лица, назначенные руководством компании Арендатора, ответственные за выполнение настоящих Правил, имеющие право подписи на заявления в других формах настоящих Правил.

**ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Настоящие Правила являются регламентирующим документом и обязательны для исполнения Арендаторами Нежилых помещений Комплекса.

С целью наиболее эффективного взаимодействия Арендатора с Арендодателем, Арендодатель предоставляет Арендодателю, заполненную форму (Приложение №1), завершающую компанию Арендатора, содержащую информацию об Уполномоченных сотрудниках Арендатора, ответственных за выполнение настоящих Правил, а также имеющих право подписи в других формах настоящих Правил с образцами их подписи.

**ДОСТУП**

Арендатор решает вопросы охраны Здания и приема Посетителей самостоятельно, в соответствии со своими внутренними распоряжениями, при проходе Посетителей непосредственно в арендуемые помещения.

Арендатор, не позднее Даты Начала Срока Аренды, предоставляет Арендодателю один комплект ключей или других средств доступа в Арендуемые помещения. Стороны заключают соответствующую форму акта приема-передачи ключей (Приложение № 2).

В случае, если Арендатор не передает Арендодателю указанные дубликаты ключей ввиду отсутствия доступа от указанных компаний в Арендуемых помещениях, вследствие чего при возникновении чрезвычайной ситуации, в том числе аварий, Арендодатель не может получить своевременный доступ в типиче комнаты Арендуемых помещений для устранения последствий чрезвычайных ситуаций, в том числе аварий, исключительно Арендатор будет нести риск возмещения затрат, которые явились следствием указанных обстоятельств.

Арендатор обязан официально письмом не позднее Даты Начала Срока Аренды уведомить Арендодателя о номерах телефонов Уполномоченных лиц Арендатора, для возможности обеспечения круглосуточной связи при наступлении непредвиденных или чрезвычайных ситуаций (Приложение № 3).

Использование комплекта ключей допускается только в условиях чрезвычайной ситуации, требующей немедленного доступа в Арендуемые помещения с обязательным предварительным, если это возможно в сложившейся обстановке, или последующим уведомлением уполномоченного лица Арендатора. После открытия Помещения Арендатора Арендодатель составляет соответствующий акт (Приложение № 4) с указанием причины экстренного вскрытия. Копия акта незамедлительно предоставляется Арендатору.

В случае замены Арендатором замков или других средств доступа в Арендуемые помещения Арендатор должен немедленно в течение 1 часа в тот же день передать Арендодателю комплект ключей, необходимый для доступа в Арендуемые помещения.

**ПРАВИЛА ВНУТРЕННЕГО РАСПОРЯДКА**

**Общие правила внутреннего распорядка**

В целях обеспечения безопасности и комфортабельного пребывания в Здании Арендатор и Посетители обязаны соблюдать следующие правила:

Содержать Арендуемые помещения в чистом виде и свободными от мусора;

Не употреблять в Здании алкогольные и слабоалкогольные напитки, включая пиво, за исключением помещений кафе и ресторанов Здания, имеющих разрешение на продажу промывочного вида;

Не приносить и не хранить в Здании радиоактивные, горючие или взрывоопасные жидкие и твердые вещества;

Не включать неисправное или превосходящее допустимые мощности оборудование;

Не превышать разрешенную нагрузку на перекрытия, которая будет указана Арендодателем в официальном письме. Независимо от этого разрешенная нагрузка должна дополнительно подтверждена Арендодателем при согласовании Арендатором проекта изоляционных работ в Арендуемых помещениях;

Любым лицам на территории Здания запрещается ношение огнестрельного оружия, за исключением выжигателей, и сотрудников правоохранительных органов;

В случае возникновения чрезвычайной ситуации Арендатор обязан уведомить Арендодателя. Арендуемые помещения могут быть использованы только по назначению, определенному договором аренды;

В случае необходимости проведения изменений, улучшений и иных Работ Арендатор обязан уведомить Арендодателя, предусмотренный в Договоре Аренды, а также Регламентом работ Арендатора в Арендуемых помещениях.

Курение в Здании запрещено. Курение разрешено только в специально отведенных и обозначенных для этого местах. Места курения обозначены специальными табличками «Место курения».

Выезд компании Арендатора при расторжении (окончании) Договора Аренды.

Арендатору необходимо заблаговременно (не менее чем за 10 дней) сообщить Арендодателю о дате выезда.

Арендатор обязан принимать соответствующие меры по защите полов, потолков и стен Арендуемых помещений при помощи картона, фанеры или других материалов.

Арендатор, при замерах площади помещений выезда, обязан освободить территорию Здания замков и коробок.

Освободив Арендуемые помещения, Арендатор обязан передать Арендодателю комплект ключей (электронных карт доступа) и других средств доступа в Арендуемые помещения замков и коробок.

Любые поправки в Арендуемых помещениях должны быть зафиксированы в акте приема-передачи Арендуемых помещений.

**Ответственные арендаторы за выполнение требований безопасности в здании**

Арендатор несет ответственность за соблюдение правил пожарной безопасности и тек- безопасности в арендуемых помещениях. Арендатор обязан обучить и назначить прика- в числа своего персонала ответственного за пожарную безопасность в арендуемых поме- щениях, а также ответственного за электробезопасность. Копии приказов о назначении, а также выписки из журналов проверки знаний должны быть представлены Арендодателю до Начала Срока Аренды.

**В обязанности этих сотрудников должен входить:**

- контроль над безопасным состоянием арендуемых помещений,
- контроль над выполнением всеми сотрудниками необходимых законов и правил, дей- ствующих на территории Российской Федерации,
- проведение тренировок.

Ответственным руководителем по проведению тренировочных мероприятий при на- чале Арендатора назначается квалифицированный сотрудник Арендатора, который несет ответственность за:

Составление и пересмотр необходимых инструкций по действиям в чрезвычайных си- туациях, в том числе и при пожаре;

Правильную организацию эвакуации сотрудников в случае пожара, при опасности вре- дышки в других ситуациях предостерегающих эвакуацию;

Принятие решения о выводе противопожарной команды и сообщение о сложности, месте пожара;

Организацию противопожарных тренировок;

Контроль над исправным состоянием противопожарного и охранного оборудования, а также систем здания;

Контроль за противопожарным состоянием всех помещений в здании.

**Проверка работ аварийных служб здания**

Арендатор в соответствии с утвержденным Арендодателем графиком проводит отработ- ки при эвакуации. Такая тренировочная процедура действий сотрудников (противо- пожарная тренировка) проводится на регулярной основе не менее 2-х раз в год. Успешные вы- полнение этой процедуры и безопасность Арендатора в здании зависят от поддержки и участия арендаторов.

**Чрезвычайные происшествия**

С целью организации противопожарных мер безопасности в здании Арендатор должен ознакомиться с инструкцией о мерах пожарной безопасности (Приложение № 5).

В случае возникновения каких-либо чрезвычайных ситуаций в здании (как например, для подорожания на личном автомобиле) для их фиксации, учёта и расследования разра- ботана форма Листа (Приложение № 3), которая заполняется на месте чрезвычайного происше- ния совместно со свидетелями происшествия. При этом производится фотофиксация фактов, а также опрос свидетелей чрезвычайного происшествия.

**План эвакуации и порядок действий в чрезвычайных ситуациях**

Арендатор обязан разместить на видных местах в арендуемых помещениях инструк- цию о мерах пожарной безопасности, а также планы эвакуации. Инструкции о мерах пожарной безопасности должны быть подписаны сотрудником, ответственным за пожарную безопасность, и утверждены Арендодателем. Планы эвакуации должны быть адаптированы для арендатора и размещены на видных местах для того, чтобы каждый сотрудник имел возмож- ность с ними ознакомиться.

**Доставка, вывоз грузов и материальных ценностей**

Для вывоза/вывоза грузов на территорию Здания Арендодателем будут указаны Арендато- рочно-разгрузочные зоны с внешней стороны Здания.

Всё автотранспорта в портуально-разгрузочные зоны осуществляется по схеме, согла- сной с Арендодателем. Стоянка автотранспортных средств должна осуществляться таким образом, чтобы обеспечить беспрепятственное движение другого автотранспорта и пешеходов.

**Уборка**

Уборка внутренней прилегающей территории Здания, а также уборка и вывоз мусора, осу- ществляется в течение суток по мере необходимости.

Уборка арендуемых помещений производится силами и за счет Арендатора или ком- пания, уполномоченной Арендатором за счет Арендатора.

**Сбор и утилизация мусора**

Обязанность по сбору и утилизации мусора с прилегающей к Зданию территории лежит на Арендаторе.

Складирование твёрдо-бытового мусора разрешается только в местах, специально опре- делённых для этого Арендодателем.

**Внутренняя реклама**

Арендатор вправе без дополнительного согласования с Арендодателем размещать в арендуемых помещениях, с соблюдением требований законодательства Российской Федера- ции, рекламу о компании и предоставляемых ей услугах (работах). При входе в арендуемые помещения на фасаде Здания Арендатор имеет право размещать вывески с указанием назва- ния здания.

Рекламные плакаты и вывески должны быть оформлены в едином стиле. Макет рекла- много плаката, вывески должен быть согласован с Арендодателем, и после согласования Арендатор обязан осуществить за свой счёт и своими силами все необходимые работы по согласованию рекламного плаката, вывески в установленном законом порядке.

**РЕГЛАМЕНТ ВЫПОЛНЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-РЕМОНТНЫХ РАБОТ**

Регламент выполнения строительно-ремонтных, отделочных Работ описан в Регламен- те Работ Арендатора в арендуемых помещениях.

**ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ПРОИСШЕСТВИЯ И БЕЗОПАСНОСТЬ**

**Общие сведения**

Арендатору необходимо обеспечить надлежащий уровень безопасности в арендуемых помещениях.

**Ответственность Арендатора в области обеспечения безопасности**

В целях обеспечения безопасности пребывания Арендатора в помещениях Здания Арен- датору необходимо:

- разработать планы эвакуации из арендуемых помещений;
- ознакомиться с существующими путями эвакуации в здании;

Арендатору рекомендуется разработать план действий при срабатывании собственной ок- рупации любого типа, если таковая установлена.

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**  
к Правилам пользования нежилыми помещениями

**СПИСОК СОТРУДНИКОВ АРЕНДАТОРА, ИМЕЮЩИХ ПРАВО ПОДПИСИ**

от \_\_\_\_\_ г. до \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Инициалы \_\_\_\_\_

Настоящим сообщаем, что запрос на разрешение производства работ может быть заведомо односторонне отозван одним из следующих сотрудников:

И.О.) \_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_  
И.О.) \_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_

Настоящим сообщаем, что запрос на выполнение работ может быть заверен подписью одного из следующих сотрудников:

И.О.) \_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_  
И.О.) \_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_

Настоящим сообщаем контактную информацию об уполномоченных лицах Арендатора связи в экстренных и чрезвычайных случаях

| Ф.И.О. | Должность | Телефоны | Подпись |
|--------|-----------|----------|---------|
|        |           |          |         |
|        |           |          |         |

Подпись и печать Арендатора \_\_\_\_\_

Арендаторам в целях своей безопасности при эвакуации необходимо соблюдать все требования, предъявляемые в порядке действий в чрезвычайных ситуациях.

**Сообщение о пожаре**

При обнаружении огня, дыма или запаха дыма (гази) Арендатору необходимо: Повзвонить Арендодателю и сообщить следующую информацию: Содержание происшествия (появление дыма, запаха, огня или другой опасности); Этаж и номер помещения; Свой имя и номер телефона.

Активировать пожарную сигнализацию нажатием на одну из ближе расположенных ок пожарной сигнализации, которые находятся в арендуемых Помещениях на стенах или в ближайших пожарных лестницах.

**Угрозы взрыва**

При возникновении угрозы взрыва запрещается: Трогать подозрительные взрывные устройства; Скрывать подозрительное взрывное устройство; Использовать радиоборудование для передачи информации; Разговаривать по мобильному телефону; Нажимать на кнопки выключателей света; Открывать любые контейнеры, доставленные по почте; Держать информацию, указанной на этикетках на подозрительных предметах; Навешивать подозрительное взрывное устройство; Передавать подозрительное взрывное устройство; Делать выводы о типе (мощности) подозрительного взрывного устройства; Открывать крышки подозрительных контейнеров и предметов; Перерезать веревки, проволоку или проволоку, находящиеся на подозрительном предмете; Разматывать упаковку, в которую завернут подозрительный предмет; Откручивать винты на корпусе подозрительного предмета; Нажимать на защелки и крючки на корпусе подозрительного предмета; Приподнимать или снимать корпус подозрительного предмета; Изменять положение подозрительного предмета; Помещать подозрительный предмет в воду.

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2**

к Правилам пользования нежилыми помещениями

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ КЛЮЧЕЙ**

№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Хачатур Сурикович, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и «Спорт Форум», именуемая в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Ю.А.Д., действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий Акт в соответствии со следующим:

Арендатор в соответствии с пунктом \_\_\_\_\_ Договора Аренды и во исполнение Правил пользования нежилыми помещениями при подписании настоящего Акта передал, а Арендодатель принял ключи от помещений ниже Арендатором:

| Описание помещения | Этаж | Тип ключа | № ключа | Кол-во ключей |
|--------------------|------|-----------|---------|---------------|
|                    |      |           |         |               |
|                    |      |           |         |               |
|                    |      |           |         |               |

Арендатор не передал Арендодателю ключи от помещений ниже Арендатором:

| Описание помещения | Этаж | Тип ключа | № ключа | Уполномоченное лицо Арендатора, ответственное за хранение ключа |
|--------------------|------|-----------|---------|---|
|                    |      |           |         |   |
|                    |      |           |         |   |
|                    |      |           |         |   |

Арендодатель: \_\_\_\_\_  
 Арендатор: \_\_\_\_\_

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 3**

к Правилам пользования нежилыми помещениями

**АКТ НА МЕСТЕ ПРОИСШЕСТВИЯ**

№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.

Дата и время происшествия \_\_\_\_\_ (число, месяц, год и время происшествия)

Место происшествия \_\_\_\_\_

Судящие происшествия \_\_\_\_\_

Участники происшествия \_\_\_\_\_  
 (полное наименование предприятия, действа участка происшествия, сведения о происшествии, суть происшествия (покажи объект), повреждения имущества (тип, марка, модель, год выпуска, инвентарный номер, иное описание), причины и источник повреждения (в описании имущества (оборудования), сведения о состоянии поврежденной конструкции - те же сведения, что и в описании поврежденного имущества), акт (вид) и степень повреждения, иные сведения согласно инструкции)

Участники происшествия \_\_\_\_\_  
 (имена, должности, место работы, должность, рабочий телефон)

Оценщики происшествия \_\_\_\_\_  
 (имена, должности, место работы, должность, рабочий телефон)

| Уведомлены следующие представители | представители Арендодателя |
|------------------------------------|----------------------------|
| Уведомлены следующие представители | участников происшествия    |

Приняты следующие меры для минимизации ущерба и сохранения поврежденного имущества:

Для фиксации обстановки и сбора информации о происшествии \_\_\_\_\_

Принятые меры: опросы, составление планов, докладов, схем, фото-, видеосъемка (объекты съемки, при помощи каких технических средств на какие объекты, условия съемки (освещение и т.д.), иные

Приложения к Акту \_\_\_\_\_

Подпись: \_\_\_\_\_





к Договору аренды от 08.08.2018

**Перечень расходов Арендатора, связанных с эксплуатацией, управлением и содержанием арендуемых помещений**

- 1. Расходы Арендатора несутся в себя:
  - эксплуатационные затраты;
  - коммунальные платежи;
  - прочие затраты и другие расходы, связанные с управлением и содержанием арендуемых помещений и здания в целом.
- 1.1. Эксплуатационные затраты.
  - 1.1.1. Эксплуатационные затраты по оплате услуг технического менеджмента и управления инфраструктурой арендуемых помещений и прилегающей территории включают в себя стоимость содержания и эксплуатации арендуемых помещений и прилегающей территории. Обслуживание инженерных систем и оборудования арендуемых помещений. Услуги технического менеджмента и управления инфраструктурой арендуемых помещений осуществляются Арендатором.
  - 1.1.2. Эксплуатационные затраты по оплате услуг технического менеджмента и управления инфраструктурой арендуемых помещений и прилегающей территории оплачиваемые Арендатором будут включать в себя расходы за услуги по техническому менеджменту и управлению инфраструктурой арендуемых помещений и прилегающей территории:
    - Контроль и техническое обслуживание инженерных систем и оборудования, включая системы и оборудование, расположенных в арендуемых помещениях;
    - Внутренняя и внешняя уборка арендуемых помещений и прилегающей территории;
    - Охрана арендуемых помещений.
  - 1.2. Коммунальные платежи.
    - 1.2.1. Коммунальные платежи городским службам и эксплуатирующим компаниям и Арендатору платю не вносят и оплачиваются Арендатором отдельно, в том числе, но не ограничиваясь, за электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, теплоснабжение, канализование и водоотведение арендуемых помещений.

Арендатор  
Мурадов Муратов  
Х.С. Мурадов

Арендатор  
ООО «Сторит Фортис»  
А.Д. Дробот

- Обороты электродвигателей и светильники бумажной, тканевой и другими горючими материалами, а также эксплуатировать их со снятыми колпачками (расширительными);
  - Пользоваться электроточилками, электрошлифками, электродрельками и другими электронными инструментами без подставок из негорючих материалов;
  - Оставлять без присмотра включенные в сеть электронные измерительные приборы, термостаты, радиоприемники и т.п.
- Курение в Здании запрещено.**
- Запрещается проведение огневых работ.**
- Обязанности и действия работников при пожаре:**
1. Каждый сотрудник или посетитель при обнаружении пожара или признаков горения (задымление, запах гари, повышение температуры и т.д.) обязан:
    - Немедленно сообщить об этом по телефону 01 и Арендодателю (при этом необходимо назвать компанию -Арендатора, точное место возникновения пожара, а так же сообщить свою фамилию);
    - Принять по возможности меры по эвакуации людей и сохранности материальных ценностей.
  2. Руководитель компании (офис - менеджер или иное должностное лицо), прибывший к месту пожара, обязан:
    - продублировать сообщение о возникновении пожара в пожарную охрану и поставить в известность вышестоящее руководство и Арендодателя;
    - в случае угрозы жизни людей немедленно организовать их спасение, используя для этого имеющиеся силы и средства;
    - проверить включение в работу автоматических систем противопожарной защиты (оповещения людей при пожаре, пожаротушения, противодымной защиты);
    - при необходимости отключить электроэнергию (за исключением систем противопожарной защиты), остановить работу транспортирующих устройств, агрегатов, аппаратов, перекрыть газовые, паровые и водные коммуникации, остановить работу систем вентиляции в аварийном и смежном с ним помещениях, выключить другие мероприятия, способствующие распространению развития пожара и задымления помещений Здания;
    - прекратить все работы в Здании, кроме работ, связанных с мероприятиями по ликвидации пожара;
    - организовать эвакуацию и защиту материальных ценностей;
  3. По прибытии пожарного подразделения руководитель (иное должностное лицо) обязан оказать содействие руководителю тушения пожара в предоставлении требуемой информации об объекте и организовать привлечение сил и средств объекта к осуществлению необходимых мероприятий, связанных с ликвидацией пожара и предупреждением его развития.

Ответственный за пожарную безопасность Арендруемых помещений:

Ф.И.О. / Подпись

Приложение №4  
к договору аренды от «20» декабря 2012 года

**ПТВЕРЖДАЮ»**  
  
А.С. Мурадов  
20 декабря 2012 года

### Регламент проведения Работ Арендатора в Арендруемых помещениях

#### ВВЕДЕНИЕ

Все термины и определения, используемые в настоящем Регламенте проведения Работ Арендатора в Арендруемых помещениях (далее «Регламент») с заглавной буквы, имеют то же значение, что и в договоре аренды от «20» декабря 2012 года, заключенном между Арендатором и Арендодателем (далее «Договор»).

В процессе проведения Работ Арендатора в Арендруемых помещениях Арендатор имеет соблюдать правила, указанные в настоящем Регламенте.

Настоящий Регламент распространяется на все Работы Арендатора, связанные с любыми Изменениями Арендруемых помещений, проводимые в Арендруемых помещениях, дата начала выполнения/совершения которых приходится на даты после Даты Срока Аренды. Работы по Косметическому Изменению Арендруемых помещений выполняются в порядке и на условиях, предусмотренных Договором аренды.

#### ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Арендатор должен соблюдать следующий общий порядок действий.

1. Арендатор выбирает подрядчика, имеющего все необходимые по законодательству РФ лицензии и разрешения, согласовывает кандидатуру подрядчика с Арендодателем. Согласованный с Арендодателем подрядчик Арендатора, основываясь на пожеланиях Арендатора и на полученных от Арендодателя технических условиях, разрабатывает предварительный проект Работ Арендатора, включающий, в случае необходимости, объемно-планировочные, архитектурные и инженерные решения;
2. Арендатор обязуется направить Арендодателю уведомление о предполагаемых работах по Существенным Изменениям Арендруемых помещений в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента получения соответствующих уведомлений от уполномоченных на направление указанных уведомлений органов и направить Арендодателю уведомление о предполагаемых работах по Существенному Изменению Арендруемых помещений и вариант предварительного проекта Работ Арендатора не менее чем за 30 (Тридцать) дней до предполагаемой даты проведения работ. Арендодатель обязуется рассмотреть вариант предварительного проекта Работ Арендатора в течение 30 (Тридцати) календарных дней. По результатам рассмотрения предварительного проекта Работ Арендатора Арендодатель согласовывает указанный проект, либо предоставляет мотивированные (основанные на СНиП), на иных обязательных требованиях, стандартах, нормах и правилах, а также на обоснованных требованиях Арендодателя) замечания к нему. Арендатор в течение 10 (Десяти) календарных дней устраняет замечания Арендодателя, либо предоставляет мотивированные обоснования правильности и соответствия нормативных документов своего проекта. В случае если Арендатор мотивированно не согласен с замечаниями Арендодателя, то он вправе приступить к работам без согласия Арендодателя, при этом Арендатор обязуется привести помещения в состояние, соответствующее нормам СНиП, и иным обязательным требованиям, стандартам, нормам и правилам, в случае если Арендодатель докажет, что его мотивированные замечания

- соответствуют нормам СНиП, и иным обязательным требованиям, стандартам, нормам и правилам.
- 3. После получения предварительного согласования от Арендодателя, Арендатор получает требования согласования в административных и иных органах, в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4. До начала работ Арендатор приобретает самостоятельно, предварительно согласовав с Арендодателем условия такого страхования, и предоставляет Арендодателю соответствующую копию полиса страхования рисков нанесенных ущерба объекту недвижимости при производстве строительно-монтажных работ, а также гражданской ответственности перед третьими лицами;
- 5. После согласования проекта с Арендодателем, а также с соответствующими надзорными организациями Арендатор передает Арендодателю 3 (Три) экземпляра проектной документации на бумажном носителе, а также в электронном виде на компакт-диске (CD) в 3 (Три) экземплярах. В заголовочном поле документации на CD должна быть ссылка в форматах (docx, xls, doc, xlsb, docb, xlsb, pptb, ppt);
- 6. Не позднее 10 дней рабочих дней с даты окончания выполнения работ Арендатор с оформлением соответствующего акта передает Арендодателю полный комплект исполнительной документации, включающий все производимые изменения в Арендуемых помещениях. О времени передачи исполнительной документации Арендодателя уведомляется за 5 (пять) рабочих дней.

Арендатор обязан соблюдать настоящий регламент в течение всего срока производства работ в Арендуемых помещениях, а также обеспечить его выполнение подразделениями организации Арендатора. В случае несоблюдения настоящих правил, Арендодатель имеет право привлечь к ответственности (в частности, Управляющая компания) и/или приостановить все работы Арендаторов на срок, необходимый для определения и устранения причин таких нарушений.

## 2.1. Разработка проектной документации

До начала проведения Работ Арендатора в Арендуемых помещениях, Арендатор за свой счет, самостоятельно или с привлечением третьих лиц выполняет проектную документацию и дизайн-проект помещений.

1. Проектная организация, разрабатывающая документацию, должна состоять в соответствующей СРО. Выполненные чертежи должны соответствовать требованиям СНиП, ГОСТам и другим нормативным актам, действующим в РФ. Разработанная проектная документация должна быть согласована Арендатором в административных и иных органах, в соответствии с действующим законодательством РФ.

### 2.1.1. В состав Проекта, в случае необходимости должны быть включены:

- Лист общих данных с краткой пояснительной запиской, отражающей принятые архитектурные, инженерные, технические решения и назначение помещений;

- План помещений с нанесением перегородок с расстояновой инженерного оборудования;
- Ведомость отделки помещений;
- План пола с указанием инженерных систем, с указанием люков для обслуживания коммуникаций, расположенных в запотолочном пространстве, размещение смежных помещений;
- Наиболее характерные разрезы;
- Конструктивные особенности перегородок, монтируемых Арендатором;
- Другие чертежи, отражающие специфику помещений.

### 2.1.2. Проектная документация должна включать следующие разделы:

- Электротехническая часть;
- Раздел «Вентиляция и кондиционирование» (при необходимости);
- Раздел «Водоснабжение и канализация» (при необходимости);
- Раздел «Отопление» (при необходимости);
- Раздел «Связь и сигнализация»;
- Раздел «Пожарная безопасность» (при необходимости);
- Прочие разделы, необходимые для осуществления своей коммерческой деятельности.

### 2.1.2.1. Раздел Проектной документации по электротехнической части должен включать:

- Лист общих данных с краткой пояснительной запиской, с перечнем чертежей раздела, ведомостью прилагаемых документов;
- Принципиальную однолинейную схему;
- Планы Помещений с расположением светильников, их групп, условными обозначениями;
- Планы Помещений с нанесением точек подключения силового электрооборудования (розеточная сеть);
- Спецификацию оборудования и материалов.

### 2.1.2.2. Раздел Проектной документации «Вентиляция и кондиционирование», должен включать:

- Лист общих данных с краткой пояснительной запиской, с перечнем чертежей, ведомостью прилагаемых документов;
- Планы Помещений с нанесенными сетями вентиляции и кондиционирования, разрезы с указанием высотных отметок;
- Планы потолков с указанием решеток притока и вытяжки и люков для обслуживания запотолочных систем. Данный лист присплавляется, если он не вошел в состав конструктивной части;
- Схему сетей вентиляции;
- Спецификацию применяемого оборудования и материалов.

### 2.1.2.3. Раздел Проектной документации «Водоснабжение и канализация», должен включать:

- Лист общих данных с краткой пояснительной запиской, с перечнем чертежей раздела, ведомостью прилагаемых документов;

Принципиальную схему расположения систем водоснабжения и канализации в Помещении;

Описание технологий, технологического оборудования, других чертежей, схем, с указанием уклонов системы канализации, выписками спецификацией расположения оборудования;

Спецификацию применяемого оборудования и материалов.

**2.1.2. Раздел Проектной документации «Канализационный (водоснабжение), должен включать:**

Лист обих данных с краткой пояснительной запиской, с перечнем чертежей раздела, ведомостью прилагаемых документов;

Принципиальную схему расположения оборудования в помещении;

Арендатор должен предоставлять арендную схему удаления конденсата, На все замасовое оборудование должна быть предоставлена необходимая документация (действующие сертификаты, паспорта, гарантийные обязательства и пр.).

**2.1.2.3. Раздел Проектной документации «Сеть и сигнализация», должен включать:**

Лист обих данных с краткой пояснительной запиской, с перечнем чертежей раздела, ведомостью прилагаемых документов;

Принципиальную схему охранной и сигнализации в СКД;

Спецификацию применяемого оборудования и материалов.

**2.1.2.6. Раздел Проектной документации «Противопожарные системы», должен включать:**

- Систему sprinklerного пожаротушения;
- Систему внутреннего противопожарного водопровода;
- Систему дымоудаления;
- Систему пожарной сигнализации;
- Систему противопожарной автоматики;
- Спецификацию применяемого оборудования и материалов.

е документы и материалы, которые могут быть разумно затребованы Арендодателем.

**ДОСТУП**

доступ в Арендуемые помещения подрабчиков Арендатора для производства Работ, арендатор необходимо представить:

- 1) Проект на производство Работ Арендатора;
- 2) Список лиц, ответственных за:
  1. Координацию работ;
  2. Электробезопасность;
  3. Пожарную безопасность;
  4. Технику безопасности.
- 3) Контактные лица и номера телефонов;
1. Официального представителя Арендатора;
2. Ответственного прорабов подразделения;
3. Ответственного представителя на случай экстренной ситуации (номер круглосуточного контактного телефона).

Любые изменения (даже незначительные) существующих конструкций и инженерных элементов Здания, в том числе присоединения к инженерным системам, производятся в присутствии представителей Арендодателя по предварительной оформленной заявке (за 48 часов до начала работ). Невыка представителей Арендодателя (в случае их надлежющего уведомления) не препятствуют Арендатору произвести необходимые изменения. В данных случаях Арендатор производит указанные необходимые действия и изменения несет полную ответственность перед Арендодателем и третьими лицами за данные действия и их последствия.

**4. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

Арендатор несет все расходы за потребляемые коммунальные ресурсы. Потребление коммунальных ресурсов определяется на основании показаний соответствующих счетчиков, установленных Арендатором за свой счет или, при отсутствии таковых определяемых расчетным путем.

Установка счетчиков фиксируется Актom, регистрирующим местонахождение счетчиков, подписанном со стороны Арендатора и Арендодателя (Управляющей Компанией).

**5. САНУЗЛЫ ДЛЯ ПЕРСОНАЛА**

Арендатор производит монтаж временного санузла или предоставляет для своих сотрудников био-туалеты, которые должны быть расположены в пределах Арендуемых помещений.

Категорически запрещается использовать раковины в санузлах и сильные водопроводы для мытья инструментов, а также сливать в них строительные материалы, такие как краска, цемент, клей и т.д.

**6. УЩЕРБ**

В случае причинения ущерба Нежилым помещениям в процессе производства Работ Арендатора, необходимо следовать следующей процедуре:

- 1) В течение 24 часов с момента происшествия представитель Арендодателя составляет Акт на месте происшествия (два экземпляра, один – для Арендатора, один – для Арендодателя) с приложением фотографий мест происшествия, свидетельствующих о причиненном ущербе;
  - 2) В течение 24 часов с момента происшествия представитель Арендодателя совместно с представителем Арендатора проводят изучение причин причиненного ущерба;
  - 3) В течение 24 часов представитель Арендодателя проводит расследование обстоятельств, имеющих отношение к происшествию (дата, время, свидетели и т.д.);
  - 4) В течение двух рабочих недель с момента происшествия представители Сторон определяют размер ущерба, способы и сроки его устранения.
- Арендатор полностью устраняет повреждения, нанесенные собственностью Арендодателя, в течение разумного периода времени, либо Арендодатель производит устранение причиненного ущерба за счет Арендатора.

**БЕЗОПАСНОСТЬ**

Все возможные ниже требования направлены на обеспечение безопасности людей при выполнении в Здании:

**2.1.2.4. Раздел Проектной документации «Система вентиляции», должен включать:**

Лист обих данных с краткой пояснительной запиской, с перечнем чертежей раздела, ведомостью прилагаемых документов;

Принципиальную схему расположения оборудования в помещении;

Арендатор должен предоставлять арендную схему удаления конденсата, На все замасовое оборудование должна быть предоставлена необходимая документация (действующие сертификаты, паспорта, гарантийные обязательства и пр.).

**2.1.2.5. Раздел Проектной документации «Сеть и сигнализация», должен включать:**

Лист обих данных с краткой пояснительной запиской, с перечнем чертежей раздела, ведомостью прилагаемых документов;

Принципиальную схему охранной и сигнализации в СКД;

Спецификацию применяемого оборудования и материалов.

**2.1.2.6. Раздел Проектной документации «Противопожарные системы», должен включать:**

- Систему sprinklerного пожаротушения;
- Систему внутреннего противопожарного водопровода;
- Систему дымоудаления;
- Систему пожарной сигнализации;
- Систему противопожарной автоматики;
- Спецификацию применяемого оборудования и материалов.

е документы и материалы, которые могут быть разумно затребованы Арендодателем.

**ДОСТУП**

доступ в Арендуемые помещения подрабчиков Арендатора для производства Работ, арендатор необходимо представить:

- 1) Проект на производство Работ Арендатора;
- 2) Список лиц, ответственных за:
  1. Координацию работ;
  2. Электробезопасность;
  3. Пожарную безопасность;
  4. Технику безопасности.
- 3) Контактные лица и номера телефонов;
1. Официального представителя Арендатора;
2. Ответственного прорабов подразделения;
3. Ответственного представителя на случай экстренной ситуации (номер круглосуточного контактного телефона).

#### 8.2. Использование лифтовыми холлами

Арендатор должен принять все меры для защиты дверей шахт лифтов от механических повреждений, пыли и грязи.

### 9. РАЗГРУЗКА ГРУЗОВОГО ТРАНСПОРТА И СКЛАДИРОВАНИЕ ГРУЗОВ

#### 9.1. Хранение материалов

Строительные материалы и оборудование, а также рабочие инструменты и прочие предметы, принадлежащие Арендатору, выносятся и хранятся в Арендруемых помещениях на протяжении всего периода Работ Арендатора. Арендатор самостоятельно обеспечивает сохранность таких строительных материалов и оборудования.

#### 9.2. Вывоз строительного мусора с Объекта

Арендатор обеспечивает самостоятельно вывоз строительного и прочего мусора, ликвидированных материалов, накапливающегося во время Работ Арендатора. Мусор, по возможности, упаковывается в плотные мешки и хранится до вывоза на Арендруемых помещениях Арендатора.

### 10. ОКОНЧАНИЕ РАБОТ

#### 10.1. Средства защиты интeрeсeр и экстерьерa

Арендатор уполномочивает средства защиты интeрeсeр и экстерьерa, вывозит внутренние и внешние защитные устройства, установленные до проведения Работ.

#### 10.2. Ликвидация строительного офиса Арендатора

Арендатор производит ликвидацию строительного офиса до завершения Работ Арендатора.

#### 10.3. Предоставление документации

Арендатор предоставляет Арендателю полный комплект исполнительной документации по выполненным Работам Арендатора на бумажных и электронных носителях (состав которой изложен в перечне, указанном в п. 2.2. настоящего раздела), а так же результаты проведения пуско-наладочных работ инженерного оборудования по каждой из систем заверенные копии актов). При этом Арендатор предоставляет Арендателю 3 (Три) экземпляра исполнительной документации на бумажном носителе, а также в электронном виде на компакт-диске (CD) в 3 (Трех) экземплярах. В электронном виде документация на CD должна быть передана в форматах (.docx, .xlsx, .dwg, .rvt, .lisp).

#### 7.1. Арендатор обязан

- 1) Соблюдать законодательство в области Пожарной Безопасности (ПБ), требования норм и правил ПБ, выполнять предписания, поставленные в иные законные требования должностных лиц пожарной охраны;
- 2) До начала Работ Арендатора приобрести и хранить в Арендруемых помещениях огнетушители объемом не менее 5 литров каждый в количестве, достаточном для обеспечения пожарной безопасности Арендруемых помещений в соответствии с нормами Российской Федерации;
- 3) Немедленно уведомить пожарную охрану и Арендодателя (Управляющую Компанию) о возникновении пожаров и принимать первоочередные меры по их тушению, спешно вводить в мушкетра, оказывать возможное содействие пожарной охране при тушении пожара.
- 4) Назначить ответственное лицо за соблюдение правил пожарной безопасности.

#### 7.2. При эксплуатации электроустановок запрещается

- 1) Использовать электрошпатель и приборы, превышающие мощность электропитания, а также использовать их в условиях, не соответствующих рекомендациям (инструкциям) заводо-изготовителей, или имеющие неисправности, которые могут привести к пожару. Эксплуатировать провода и кабели с поврежденной или потерявшей защитные свойства изоляцией;
- 2) Пользоваться поврежденными розетками, рубильниками, другими электроустановочными изделиями;
- 3) Обертывать электрокабели и светящиеся лампы, лампы и другими горючими материалами, а также эксплуатировать их со светящимися кабелями;
- 4) Пользоваться электронно-релейными приборами без подставок из негорючих материалов;
- 5) Оставлять без присмотра включенные в сеть электронно-релейные приборы.

#### 7.3. Размещение Строительного Офиса Арендатора

Строительный Офис Арендатора должен располагаться в пределах Арендруемых помещений, если иное не будет согласовано Сторонами. О месте его размещения Арендатор уведомляет Арендодателя (ответственного сотрудника).

#### 7.4. Размещение персонала и маршруты передвижения материалов

Маршруты доставки оборудования и материалов должны быть разумно защищены Арендатором от возможных повреждений.

### 8. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЛИФТАМИ И ЛИФТОВЫМИ ХОЛЛАМИ

#### 8.1. Использование лифтов

Арендатор должен соблюдать требования грузоподъемности лифтового оборудования и соответствия с его технической документацией, а также принимать все меры для защиты лифтов и лифтового оборудования от механических повреждений, пыли и грязи.

Приложение № 5  
к Договору от «20» декабря 2012г.

**Состояние переданных Арендатору Арендных помещений - «Shell&Core».**

Арендные помещения передаются в следующем виде:

- 1). Внешний контур здания закрыт, выполнено остекление и вентилируемый фасад;
- 2). Подвал:
  - выполнена грубая штукатурка стен
  - частично выполнена горизонтальная разводка коммуникаций под потолком (ГВС, ХВС, вентиляция, слаботочка, электрика)
- 3). Первый этаж:
  - вентиляционные короба установлены частично, местами повреждена изоляция воздуховодов
  - под освещение выполнены выноски в потолке
  - подвесные потолки типа Армстронг, выполнены каркас, не отцентрованы, потолочные панели отсутствуют
  - стены општукатурены частично (грубая штукатурка)
  - установлены радиаторы отопления
  - в полу проложены гофрированные трубы под электрические и слаботочные кабели, часть труб повреждена
  - по периметру бассейна проложена система водного теплого пола, не подключена, не закончена
  - выполнены вертикальные стояки ГВС, ХВС
  - под потолком проложены лотки под электрические и слаботочные системы
  - шахта лифтов выполнена в монолите, внутренняя часть шахт лифтов општукатурена
  - лифтовое оборудование отсутствует
  - ступени лестниц выполнены в монолите (поверхность веровая, требует доработки)
  - на стены и потолки лестниц нанесена финишная штукатурка
- 4). Второй этаж:
  - вентиляция, электрика, ХВС, ГВС выполнены частично, оконечные устройства не смонтированы
  - частично выполнен каркас подвального потолка под ГКЛ, не отцентрованы
  - на стенах основных помещений выполнена штукатурка за 1 раз
  - на стенах подсобных помещений частично выложена плитка
  - полы выполнены в монолите
  - установлены радиаторы отопления, отсутствует регулировочная и запорная арматура
  - в основном зале выполнена стяжка под основной пол, имеются дефекты, неровности, значительные трещины
  - потолок частично обшит ГКЛ
- 5). Третий этаж:
  - полы и потолки выполнены в железобетоне
  - инженерные коммуникации отсутствуют

Арендатор:  Х.С. Мурадов  
 Арендодатель:  А.Д. Дробот



Прочитано и пронумеровано  
 9/ (Формы) (Ст. 1) (Лист 06)  
 Х.С. Мурадов  
 ООО «Форум» (ИП) Центр «А.Д. Дробот»





**Дополнительное соглашение №2  
к договору аренды от 20 декабря 2012 года**

Настоящее дополнительное соглашение заключено в городе Москва, 14 марта 2013 года.

В связи с переходом права собственности на арендуемые помещения от Мурадова Хашура Сурановича к Обществу с ограниченной ответственностью «Ремвалонсервис», Общество с ограниченной ответственностью «Ремвалонсервис», зарегистрированное по законодательству Российской Федерации, ОГРН 1085321004120, имеющее местонахождение по адресу: 196105, Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Московский проспект, д.143, стр.А, в лице Владислава Алексея Владимировича, действующего на основании доверенности от 13.12.2012 года, зарегистрированной в реестре за №5-4289, являемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Спорт Форум», зарегистрированное по законодательству Российской Федерации, имеющим место нахождения по адресу: 117420, г. Москва, ул. Наместкина, 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 7728571363, КПП 772801001, являемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Дробота Алексея Дмитриевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») к договору аренды от 20.12.2012г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Пункт 3.1 Договора изложить в следующей редакции:

- «3.1. Право собственности на арендуемые помещения принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью «Ремвалонсервис» на основании договора купли-продажи от 21.12.2012 года, что подтверждается:
- свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 1096,5 (одна тысяча девяносто шесть целых и пять десятых) кв.м. (кадастровый номер 77:06:0004008:10745), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 04 марта 2013г., запись регистрации 77-77-06/066/2013-497 от 04 марта 2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 635402;
- свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 32,3 (тридцать два целых и три десятых) кв.м. (кадастровый номер 77:06:0004008:10750), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 04 марта 2013г., запись регистрации 77-77-06/066/2013-496 от 04 марта 2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 635403;
- свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 1064,5 (одна тысяча шестьдесят четыре целых и пять десятых) кв.м. (кадастровый номер 77:06:0004008:10746), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 04 марта 2013г., запись регистрации 77-77-06/066/2013-494 от 04 марта 2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 635404;
- свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 17,1 (семнадцать целых и одна десятая) кв.м. (кадастровый номер 77:06:0004008:10747), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 04 марта 2013г., запись регистрации 77-77-06/066/2013-491 от 04 марта 2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 635407.

- свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 1066,1 (одна тысяча шестьдесят шесть целых и одна десятая) кв.м. (кадастровый номер 77-06-0004008:10748), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 04 марта 2013г., запись регистрации 77-77-06/06/06/2013-493 от 04 марта 2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО/635403;

- свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 712,1 (семьсот двенадцать целых и одна десятая) кв.м. (кадастровый номер 77-06-0004008:10749), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 04 марта 2013г., запись регистрации 77-77-06/06/06/2013-492 от 04 марта 2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО/635406;

- свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 13,7 (тринадцать целых и семь десятых) кв.м. (кадастровый номер 77-06-0004008:10751), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 04 марта 2013г., запись регистрации 77-77-06/06/06/2013-498 от 04 марта 2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО/635401).

2. На основании п.4.10 Договора, пункт 4.2. Договора изменить и изложить в следующей редакции:

4.2. Размер Арендной платы в течение срока аренды составляет:  
 4.2.1. В период с даты подписания Акта приема-передачи по 31.03.2017 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 1 000,00 (одна тысяча рублей) российских рублей 00 копеек, в том числе НДС 18% в размере 152,34 (сто пятьдесят два) российских рубля 54 копейки.

Размер Арендной платы за все Арендуемые помещения в месяц составляет 4 012 300,00 (четыре миллиона две тысячи триста) российских рублей 00 копеек, в том числе НДС 18% в размере 610 320,34 (шестьсот десять тысяч пятьсот двадцать) российских рублей 34 копейки.  
 4.2.2. В период с 01.04.2017 по 31.03.2018 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 1 050,00 (один тысяча пятьдесят) российских рублей 00 копеек, в том числе НДС 18% в размере 160,17 (сто шестьдесят) российских рублей 17 копеек.

Размер Арендной платы за все Арендуемые помещения в месяц составляет 4 202 415,00 (четыре миллиона двести две тысячи четыреста пятнадцать) российских рублей 00 копеек, в том числе НДС 18% в размере 641 046,36 (шестьсот сорок одна тысяча сорок шесть) российских рублей 36 копеек.

4.2.3. В период с 01.04.2018 по 31.03.2019 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 1 102,50 (одна тысяча сто два) российских рубля 50 копеек, в том числе НДС 18% в размере 168,18 (сто шестьдесят восемь) российских рублей 18 копеек.

Размер Арендной платы за все Арендуемые помещения в месяц составляет 4 412 535,75 (четыре миллиона четыреста двенадцать тысяч пятьсот тридцать пять) российских рублей 75 копеек, в том числе НДС 18% в размере 673 098,67 (шестьсот семьдесят три тысячи девятьсот восемь) российских рублей 67 копеек.

4.2.4. В период с 01.04.2019 по 31.03.2020 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 1 157,63 (одна тысяча сто пятьдесят семь) российских рублей 63 копейки, в том числе НДС 18% в размере 176,59 (сто семьдесят шесть) российских рублей 59 копеек.

Размер Арендной платы за все Арендуемые помещения в месяц составляет 4 633 182,55 (четыре миллиона шестьсот тридцать три тысячи сто восемьдесят два) российских рубля 55

копеек, в том числе НДС 18% в размере 706 756,66 (семьсот шесть тысяч семьсот пятьдесят шесть) российских рублей 66 копеек.

4.2.5. В период с 01.04.2020 по 31.03.2021 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 1 215,51 (Одна тысяча двести пятнадцать) российских рублей 51 копейка, в том числе НДС 18% в размере 185,42 (сто восемьдесят пять) российских рублей 42 копейки.

Размер Арендной платы за все Арендуемые помещения в месяц составляет 4 864 835,67 (четыре миллиона восемьсот шестьдесят четыре тысячи восемьсот тридцать пять) российских рублей 67 копеек, в том числе НДС 18% в размере 742 093,58 (семьсот сорок две тысячи девятьсот три) российских рубля 58 копеек.

4.2.6. В период с 01.04.2021 по 31.03.2022 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 1 276,29 (Одн тысяча двести семьдесят шесть) российских рублей 29 копеек, в том числе НДС 18% в размере 194,69 (сто девятнадцать) российских рубля 69 копеек.

Размер Арендной платы за все Арендуемые помещения в месяц составляет 5 108 095,47 (пять миллионов сто восемь тысяч девятьсот пять) российских рублей 47 копеек, в том числе НДС 18% в размере 779 201,00 (семьсот семьдесят девять тысяч двести один) российских рублей 00 копеек.

4.2.7. В период с 01.04.2022 по 31.03.2023 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 1 340,10 (Одна тысяча триста сорок) российских рублей 10 копеек, в том числе НДС 18% в размере 204,42 (двести четыре) российских рубля 42 копейки.

Размер Арендной платы за все Арендуемые помещения в месяц составляет 5 363 482,23 (пять миллионов триста шестьдесят три тысячи четыреста восемьдесят два) российских рубля 23 копейки, в том числе НДС 18% в размере 818 158,317 (восемьсот восемнадцать тысяч сто пятьдесят восемь) российских рублей 31 копейка.

4.2.8. В период с 01.04.2023 по 31.03.2024 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 1 407,10 (Одна тысяча четыреста семь) российских рублей 10 копеек, в том числе НДС 18% в размере 214,64 (двести четырнадцать) российских рублей 64 копейки.

Размер Арендной платы за все Арендуемые помещения в месяц составляет 5 631 636,33 (пять миллионов шестьсот тридцать одна тысяча шестьсот тридцать шесть) российских рублей 33 копейки, в том числе НДС 18% в размере 859 063,17 (восемьсот пятьдесят девять тысяч шестьдесят три) российских рубля 17 копеек.

4.2.9. В период с 01.04.2024 по 31.03.2025 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 1 477,45 (Одна тысяча четыреста семьдесят семь) российских рублей 45 копеек, в том числе НДС 18% в размере 225,37 (двести двадцать пять) российских рублей 37 копейк.

Размер Арендной платы за все Арендуемые помещения в месяц составляет 5 913 198,14 (пять миллионов девятьсот тринадцать тысяч сто девяносто восемь) российских рублей 14 копейк, в том числе НДС 18% в размере 902 013,28 (девятьсот две тысячи тринадцать) российских рублей 28 копеек.

4.2.10. В период с 01.04.2025 по 31.03.2026 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 1 551,33 (Одна тысяча пятьсот пятьдесят один) российских рубля 33 копейки, в том числе НДС 18% в размере 236,64 (двести тридцать шесть) российских рублей 64 копейки.

Размер Арендной платы за все Арендуемые помещения в месяц составляет 6 208 888,06 (Шесть миллионов двести восемь тысяч восемьсот восемьдесят восемь) российских рублей 06 копеек, в том числе НДС 18% в размере 947 118,52 (девятьсот сорок семь тысяч сто сорок четыре) российских рубля 27 копейк.

4.2.11. В период с 01.04.2026 по 20.01.2027 года, ставка Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендуемых помещений составляет 1 628,90 (Одна тысяча шестьсот

7. Из Приложения № 1 к Договору исключить сведения о свидетельствах о собственности и записях о регистрации.

8. Соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу с даты его государственной регистрации и распространяет свое действие на отношения Сторон с 14 марта 2013 года.

9. Соглашение составлено и подписано в 3 (Трех) подлинных экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон и третий экземпляр – для регистрационного органа.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

Арендодатель

Представитель по доверенности

А.В. Володарский

Арендатор

Генеральный директор

А.Л.Дробот



двадцать восемь) российских рубль 90 копеек, в том числе НДС 18% в размере 248,48 (двасти сорок восемь) российских рублей 48 копеек.

Размер Арендной платы за все Арендные помещения в месяц составляет 6 519 346,47 (Шесть миллионов пятьсот девятнадцать тысяч триста сорок шесть) российских рублей 47 копеек, в том числе НДС 18% в размере 994 476,58 (девятьсот девяносто четыре тысячи четыреста семьдесят шесть) российских рубль 58 копеек. ».

3. Пункт 5.1. Договора 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, действующей на дату подписания Договора, что составляет 12 006 900,00 (двенадцать миллионов шесть тысяч девятьсот) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18% в размере 1 831 561,02 (один миллион восемьсот тридцать одна тысяча пятьсот шестьдесят один) российских рубль 02 копейки.».

4. Пункт 17.2. Договора изложить в следующей редакции:

«17.2. Все споры и разногласия между Сторонами, возникшие в связи с Договором, в том числе преддоговорные споры, споры о признании Договора исполненным, неисполненным или ничтожным (полностью или частично), будут решаться в Арбитражном суде г. Москвы в соответствии с материальным и процессуальным правом Российской Федерации.».

5. Пункт 18.1. Договора изложить в следующей редакции:

«18.1. Уведомления (включенки), требуемые или разрешенные в соответствии с Договором или направленные Сторонами в связи с ним, должны быть направлены в письменном виде заказным письмом или курьером под расписку в получении, по приведенным ниже адресам Сторон:

Арендодатель:  
ООО «Ремавтосервис»  
Адрес для корреспонденции:  
196105, Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Московский проспект, д.143, лит.А.  
Вниманию: Генерального директора

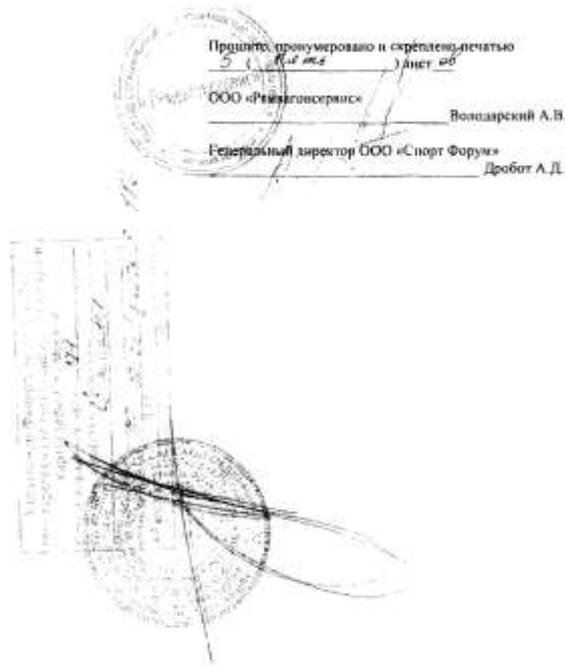
Арендатор:  
ООО «Спорт Форум»  
Адрес для корреспонденции:117420, г. Москва, ул. Нагатинки, д.6  
корп.1 ООО «Спорт Форум»  
Вниманию: Генерального директора

Уведомления, переданные Стороне любым из перечисленных в п.18.1 Договора способом, как сказано выше, считаются полученными в день доставки по вышеуказанным адресам, если иное прямо не указано в Договоре.».

6. Статья 20 Договора изложить в следующей редакции:

Арендодатель:  
ООО «Ремавтосервис»  
Банковские реквизиты:  
Р/с № 40702810700000053413  
в ОАО «ТринКредитБанк», г. Москва  
К/с 30101810600000000562  
БИК 044525562, ИНН 7722080343,  
ОКПО 17529124, ОКВЭД 65.12,  
ОГРН 1027739048204

Арендатор:  
ООО «Спорт Форум»  
Банковские реквизиты:  
Р/с 407028103000000209107 в ЗАО АКБ  
«Алаф-Банк», к/с 30101810900000000200,  
БИК 04452200»



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 3**

**К**

**ДОГОВОРА АРЕНДЫ от 20 декабря 2012 года**

заключенному  
между

Обществом с ограниченной ответственностью «Ремавтосервис»

**И**

Обществом с ограниченной ответственностью «Спорт Форум»



А.Д. Дробота, действующего на основании Устава, вменяемым в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно вменяемым «Стороны», а в отдельности - «Сторона».

2. Пункт 3.1. Договора изменить и изложить в следующей редакции:

«3.1. Право собственности на Арендуемые помещения принадлежит владельцам инвестиционных писем Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1» под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания «РВМ Капитал» на основании:

- Заявки на приобретение инвестиционных паев юридическими лицами № 3 от 11.04.2013г.;
- Акта приема-передачи недвижимого имущества от 14.05.2013г.;
- Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1» под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания «РВМ Капитал», зарегистрированных ФСФР России 05.04.2012г. за № 2334, с изменениями и дополнениями зарегистрированных ФСФР России 05.06.2012г., 20.09.2012г., 21.02.2013г., что подтверждается:

- свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 1096,5 (одна тысяча девятьсот шесть целых и пять десятых) кв.м. (кадастровый (или условный) номер 77-06-0004008:10745), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 20 июня 2013г., запись регистрации 77-77-22/058/2013-939 от 14 июня 2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 948841,

- свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 32,3 (тридцать два целых и три десятых) кв.м. (кадастровый (или условный) номер 77-06-0004008:10750), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 20 июня 2013г., запись регистрации 77-77-22/058/2013-955 от 14 июня 2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 948837,

- свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 1064,5 (одна тысяча шестьдесят четыре целых и пять десятых) кв.м. (кадастровый (или условный) номер 77-06-0004008:10746), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 20 июня 2013г., запись регистрации 77-77-22/058/2013-951 от 14 июня 2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 948840,

- свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 17,1 (семнадцать целых и одна десятая) кв.м. (кадастровый (или условный) номер 77-06-0004008:10747), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 20 июня 2013г., запись регистрации 77-77-22/058/2013-946 от 14 июня 2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 948839,

- свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 1066,1 (одна тысяча шестьдесят шесть целых и одна десятая) кв.м. (кадастровый (или условный) номер 77-06-0004008:10748), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 20 июня 2013г., запись регистрации 77-77-22/058/2013-954 от 14 июня 2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 948843,

Настоящее дополнительное соглашение (далее - «Дополнительное соглашение») к договору аренды от 20 декабря 2012 года, зарегистрированному управлением Росреестра 04.02.2013г. за № 77-77-06/066/2013-078, (далее - «Договор») заключено в городе Москва, «17» ~~10.12.2013~~ 2013 года, между

**Обществом с ограниченной ответственностью «Ремпагонсервис»,** зарегистрированное по законодательству Российской Федерации, ОГРН 1085321004120, ИНН 5321125917, КПП 781001001, имеющее местонахождение по адресу: Российская Федерация, 196105, г. Санкт-Петербург, Московский проспект, д.143, стр. А, в лице Володарского Александра Владимировича, действующего на основании доверенности от 13.12.2012 года, зарегистрированной в росреестре за № 5-4289, вменяемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

**Обществом с ограниченной ответственностью «Спорт Форум»,** зарегистрированное по законодательству Российской Федерации, ОГРН 1067746218176, ИНН 7728571563, КПП 772801001, имеющее место нахождения по адресу: Российская Федерация, 117420, г. Москва, ул. Наметкина, д.6, корп.1, в лице Генерального директора А.Д. Дробота, действующего на основании Устава, вменяемым в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно вменяемыми «Стороны», а в отдельности - «Сторона», о нижеследующем:

В связи с переходом права собственности на все Арендуемые помещения от

**Общества с ограниченной ответственностью «Ремпагонсервис»,** зарегистрированное по законодательству Российской Федерации, ОГРН 1085321004120, ИНН 5321125917, КПП 781001001, имеющее местонахождение по адресу: 196105, Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Московский проспект, д.143, стр. А, к

**Закрытому акционерному обществу Управляющая компания «РВМ Капитал»** недвижимости № 1», зарегистрированное по законодательству Российской Федерации, ОГРН 1057749282810, ИНН 7722563196, КПП 770901001, имеющее место нахождения по адресу: Российская Федерация, 105062, г. Москва, улица Земляной Вал, дом 9, настоящим Стороны пришли к соглашению о внесении следующих изменений в Договор:

1. Преамбулу Договора изменить и изложить в следующей редакции:  
«Настоящий договор аренды (далее - «Договор») заключен в городе Москва, «20» декабря 2012 года, между

**Закрытым акционерным обществом Управляющая компания «РВМ Капитал»** недвижимости № 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 ФСФР России в установленном законом порядке, вменяемым в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и

**Обществом с ограниченной ответственностью «Спорт Форум»,** зарегистрированным по законодательству Российской Федерации, ОГРН 1067746218176, ИНН 7728571563, КПП 772801001, имеющим место нахождения по адресу: Российская Федерация, 117420, г. Москва, ул. Наметкина, д.6, корп.1, в лице Генерального директора

**Арендодатель:**  
 Закрытое акционерное общество  
 Управляющая компания «РВМ Капитал»  
 Д.У. Закрытым письмом инвестиционным  
 фондом недвижимости «РВМ Столичная  
 недвижимость № 1»

**Банковские реквизиты:**  
 РС 40701810542020000123  
 в Физлице КИТ Финанс Инвестиционный  
 банк (ОАО) в Москве  
 к/с 30101810900000000200,  
 БИК 044552200

7. Раздел 21 Договора, а также иные подписи Сторон в Договоре и приложениях к нему изменить и вложить в следующую редакцию:

**21. ПОДПИСИ СТОРОН**

Арендодатель \_\_\_\_\_ С.В. Орлов \_\_\_\_\_ А.Д. Дробот  
 Арендатор

8. Приложение № 1 к Договору изменить и вложить в редакцию Приложения № 1 к Дополнительному соглашению.

9. Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.  
 10. Во всем, что не предусмотрено Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора.

11. Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его государственной регистрации. Стороны соглашаются, что условия Дополнительного соглашения, относящиеся к платежам, применяются в соответствии со ст. 425 Гражданского Кодекса Российской Федерации к отношениям, существовавшим в течение периода, начинающегося 14.06.2013 года.

12. Дополнительное соглашение составлено и подписано в 4 (Четырех) подлинных экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу; из которых один экземпляр – Арендатору, второй экземпляр – Арендодателю, третий экземпляр – ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1» и четвертый экземпляр – для регистрационного органа.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

Подписано от имени Арендодателя  
 Представитель по доверенности \_\_\_\_\_ А.В. Володарский

Подписано от имени Арендатора  
 Генеральный директор \_\_\_\_\_ А.Д. Дробот

Генеральный директор  
 Закрытого акционерного общества  
 Управляющая компания «РВМ Капитал»  
 Д.У. Закрытым письмом инвестиционным  
 фондом недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1» *С.В. Орлов*  
 Орлов С.В.

- свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 712,1 (семьсот двенадцать целых и одна десятая) кв.м. (кадастровый (или условный) номер 77:06:0004008:10749), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 20 июня 2013г., запись регистрации 77-77-22/05/8:2013:956 от 14 июня 2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 948842.

- свидетельством о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 13,7 (тринадцать целых и семь десятых) кв.м. (кадастровый (или условный) номер 77:06:0004008:10751, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 20 июня 2013г., запись регистрации 77-77-22/05/8:2013-957 от 14 июня 2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АО 948838. ».

3. Пункт 4.10. Договора исключить.

4. Пункт 5.11. Договора изменить и вложить в следующую редакцию:

«5.11. В связи с отуждением Арендваемых помещений ООО «Ремавтосервис» перечисляет новому собственнику - ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Столичная недвижимость № 1» сумму обеспечительного платежа, полученного от Арендатора, в размере 12 006 900,00 (двенадцать миллионов шесть тысяч девятьсот) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18% в размере 1 831 561,02 (один миллион восемьсот тридцать одна тысяча пятьсот шестьдесят один) российских рубль 02 копейки, оставшемся после последнего удержания и возмещения Арендатором до даты указанного отуждения. Перечисление обеспечительного платежа осуществляется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Дополнительного соглашения».

5. Пункт 18.1. Договора изменить и вложить в следующей редакции:  
 «18.1. Уведомления (извещения), требуемые или разрешенные в соответствии с Договором или направляемые Сторонами в связи с ним, должны быть направлены в письменном виде заказным письмом или курьером под расписку в получении, по приведенным ниже адресам Сторон:

Арендодатель: ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1»  
 Арендатор: ООО «Спорт Форум»

Адрес для корреспонденции: Российская Федерация, 105062, г. Москва, ул. Улица Земляной Вал, дом 9  
 Вышнее: Генерального директора  
 Адрес для корреспонденции: Российская Федерация, 117420, г. Москва, ул. Наместкина, д.6 корп.1  
 Вышнее: Генерального директора

Уведомления, переданные Стороне любым из перечисленных в п.8. Договора способом, как сказано выше, считаются полученными в день доставки по вышеуказанным адресам, если иное прямо не указано в Договоре.».

6. Раздел 20. Договора изменить и вложить в следующей редакции:  
 20. Банковские реквизиты Сторон

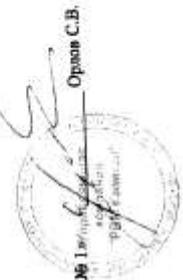






|     |        |          |      |  |   |
|-----|--------|----------|------|--|---|
|     |        |          |      |  | на нежилое помещение общей площадью 32,3 (тридцать два целых и три десятых) кв.м. (кадастровый (или условный) номер 77:06-0004008:10750), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 20 июня 2013г., запись регистрации 77-77-22/05/8/2013-955 от 14 июня 2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на базе 77-АО 948837  |
|     | всего  | 32,3     |      |  |   |
|     | отдел. |          |      |  |   |
| VII | 1      | млн руб. | 13,7 |  | свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение общей площадью 13,7 (тринадцать целых и семь десятых) кв.м. (кадастровый (или условный) номер 77:06-0004008:10751), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 20 июня 2013г., запись регистрации 77-77-22/05/8/2013-957 от 14 июня 2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на базе 77-АО 948838 |
|     | всего  | 13,7     |      |  |   |
|     | Всего  | 4602,3   |      |  |   |

Арендодатель  
Арендатор  
А.Д. Дробот



Генеральный директор  
Закрытого акционерного общества  
Управляющая компания «РБМ Капитал»  
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным  
фондом недвижимости «РБМ Столичная недвижимость № 1»  
Орлов С.В.



Заполнить таблицу «История» при подаче заявления на регистрацию права собственности на объект недвижимости.

| № | Действие                    | Ф.И.О. | Подпись | Дата |
|---|-----------------------------|--------|---------|------|
| 1 | Инициатор сделки            |        |         |      |
| 2 | Регистратор по сделке       |        |         |      |
| 3 | Аккредитованный регистратор |        |         |      |
| 4 | Лицевый бухгалтер           |        |         |      |
| 5 | Сторонний оценщик           |        |         |      |
| 6 | Контрагент                  |        |         |      |



Генеральному директору  
ООО «Центр оценки инвестиций»  
Луценко Р. С.

## СПРАВКА

г. Москва

По состоянию на 01 сентября 2017 года балансовые стоимости строений, учитываемые в составе основных средств (без учета переоценки) ЗПИФ недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1", составляют:

1. Строение, находящееся по адресу: г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2, общей площадью 2 554,50 кв.м:
  - Нежилое помещение общей площадью 1 885,6 кв.м = 178 123 491,64 руб.
  - Нежилое помещение общей площадью 301,5 кв.м = 17 077 716,18 руб.
  - Нежилое помещение общей площадью 367,4 кв.м = 31 399 511,86 руб.
2. Строение, находящееся по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, общей площадью 4 002,30 кв.м:
  - Нежилое помещение общей площадью 1 096,5 кв.м = 89 039 000,00 руб.
  - Нежилое помещение общей площадью 1 064,5 кв.м = 86 441 000,00 руб.
  - Нежилое помещение общей площадью 17,1 кв.м = 1 389 000,00 руб.
  - Нежилое помещение общей площадью 1 066,1 кв.м = 86 571 000,00 руб.
  - Нежилое помещение общей площадью 712,1 кв.м = 57 825 000,00 руб.
  - Нежилое помещение общей площадью 32,3 кв.м = 2 623 000,00 руб.
  - Нежилое помещение общей площадью 13,7 кв.м = 1 112 000,00 руб.
3. Строение, находящееся по адресу: г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5, общей площадью 6 414,02 кв.м:
  - Нежилое помещение общей площадью 4 074,2 кв.м = 258 135 787,66 руб.
  - Доля в праве 9/10 на Нежилое помещение общей площадью 2 599,8 кв.м = 145 966 911,37 руб.

Финансовый директор  
ЗАО УК «РВМ Капитал»



/Володарский А.В./

Исп.Поликарпова Н.Д.  
Доб.445

ЗАО УК «РВМ Капитал»,  
ул. Земляной Вал, д. 9, Москва, Россия, 105064,  
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,  
e-mail: info@rwmcapital.ru  
[www.rwmcapital.ru](http://www.rwmcapital.ru)

ОГРН 1057749282810  
ИНН 7722563196  
КПП 770901001

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





Ассоциация оценщиков

**«КАДАСТР-ОЦЕНКА»**

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

ИНН/КПП 7702372098/770901001

ОГРН 1097799045520

109004, Москва, Тетеринский пер., 16

Тел. (495) 989-23-59; (495) 915-06-76

E-mail: office@kadastr-ocenka.ru

npkadastr-ocenka@mail.ru

Членам Ассоциации оценщиков  
«Кадастр-оценка»

№ 01-1438/16 от «19» декабря 2016 г.

**Об изменении реквизитов НП «Кадастр-оценка»**

### УВЕДОМЛЕНИЕ

Уведомляем Вас о том, что СРО «Кадастр-оценка» изменила свое наименование и адрес местонахождения (юридический адрес).

Полное наименование на русском языке - Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка».

Сокращенное наименование на русском языке – Ассоциация «Кадастр-оценка».

Юридический адрес: 109004, г. Москва, Тетеринский переулок, д. 16, пом. 5

Также информируем Вас о том, что смена наименования **не влечет недействительности** Свидетельств о членстве и выписок из реестра оценщиков и иных документов, выданных Партнерством.

Директор  
Ассоциации «Кадастр-оценка»



А.Р. Филимошин

Исп. Лушвикова Т.Ю.

8(495) 989-23-59;

8(495) 915-06-76

Страховая Акционерная Компания  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**

**ПОЛИС N 170005 - 035 - 000237**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**

**Страхователь:** Зверева Елена Александровна  
Адрес: 141067, Московская обл., г. Королев, мкр. Болшево, ул. Комитетский Лес, д. 18, корпус 1, кв. 255  
Паспорт РФ 46 16 159707  
Выдан (когда, кем): выдан 01.04.2016 г. ТП №3 ОУФМС России по Московской обл. по городскому округу Королев.

Настоящий Полис заключен на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ОАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 367 от 04 сентября 2014 г.

**Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 608619**  
Дата выдачи: 03.07.2010 г.  
Выдан (кем): Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова

Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

**Выгодоприобретатели:** заказчик по договору проведения оценки и (или) третьи лица, которым нанесен ущерб при осуществлении страхователем оценочной деятельности.

| Страховая сумма, руб. | Страховая премия, руб. |
|-----------------------|------------------------|
| 30 000 000,00         | 15 200,00              |

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования имущественных интересов оценщиков при наступлении по закону обязанности возместить ущерб, причиненный заказчику и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности.

*Настоящий Полис действует с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г.*

| СТРАХОВАТЕЛЬ:   | СТРАХОВЩИК:  |
|---|--|
| С условиями страхования ознакомлен и согласен.  | Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков<br>Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна<br>Доверенность № 02-15/500/17-с от 26.11.2017 г.<br>Телефон: 737-03-40, доб. 108 |
|  /Е.А.Зверева/ |  /О.А. Аракелова/<br>М.П.<br>Полис оформил: Юлов А.А.   |

Дата выдачи полиса: 05.12.2017 г.

Страховая Акционерная Компания  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**

**ПОЛИС N 170005-035-000243**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,**  
**ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

**Страхователь:** ООО «Центр оценки инвестиций»  
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019  
ИНН 5054011713  
р/с 40702810400500000184 в АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО)  
Адрес банка: М.О., г. Королев, микрорайон Болшево, ул. Пушкинская, д.13  
к/с 30101810345250000266  
БИК 044583266, ОКПО 73058527

**Объектом страхования** по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Страховым случаем** по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Выгодоприобретатели:** заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

| Страховая сумма, руб. | Страховая премия, руб. |
|-----------------------|------------------------|
| 100 000 000,00        | 40 500,00              |

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 170005-035-000243 от 05 декабря 2017 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:  
Договор N 170005-035-000243 от 05 декабря 2017 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

|  |   |
|--|---|
| <p><b>СТРАХОВЩИК:</b><br/>ПАО «Страховая акционерная компания<br/>«ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Директор Департамента<br/>страхования ответственности и сельскохозяйственных<br/>рисков</p> <p><br/>/Г.Р.Юрьева/<br/>М.П.</p> <p><small>Полис оформил: Юлюк А.И.<br/>Дата выдачи: 05.12.2017 г.</small></p> | <p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b><br/>ООО «Центр оценки инвестиций»</p> <p>Генеральный директор</p> <p><br/>/Р.С.Луценко/<br/>М.П.</p> |
|--|---|

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено  
печатью и подписью

185 (Сто восемьдесят пять) страниц.

Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.

