

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РВМ-СН-18/02-Ц

от 29 марта 2018 года

**Оценка справедливой стоимости нежилых
помещений, расположенных в здании по адресу:
г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2**

Исполнитель отчета

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Зверева Е.А.", written over the printed name.

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	6
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	10
1.10. Методология определения справедливой стоимости	11
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	14
2.1. Общие положения	14
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки	14
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки	16
2.4. Описание текущего использования объектов оценки	23
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки	23
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	24
3.1. Общие положения	24
3.2. Анализ рынка недвижимости	24
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	57
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	58
5.1. Общие положения	58
5.2. Общие понятия оценки	58
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	58
5.4. Согласование результатов оценки	64
5.5. Выбор подходов и методов оценки	64
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	66
6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом	66
6.2. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	75
6.3. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	86
6.4. Согласование результатов оценки	87
VII. ВЫВОДЫ	90
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	91
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	92
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	109

**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 № 18/02 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, расположенных в здании по адресу: г. Москва, ул. Житная, д.14, стр. 2, а именно:

- нежилых помещений, назначение: нежилое, общей площадью 1 885,6 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение I – комнаты с 1 по 9; подвал, помещение I – комнаты с 5 по 10, с 12 по 30, 30а, 31, 32; этаж 1, помещение I – комнаты с 3 по 6, с 8 по 39, 39а, 40, 41; помещение II - комнаты 2, 3; помещение IV – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты 2, 2а, с 3 по 10, 10а, с 11 по 34; помещение II – комнаты 2, 3, 6, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3743;
- помещения, назначение: нежилое, общей площадью 301,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж надстройка, помещение I – комнаты с 1 по 3; подвал, помещение I - комната 11; этаж 1, помещение I - комната 7а; помещение V - комната 1; этаж 2, помещение II - комната 5, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3745 - доля в праве 60/100;
- помещения, назначение: нежилое, общей площадью 367,4 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 1 по 4, этаж 1, помещение I - комнаты 1, 2; помещение II - комнаты 1; этаж 2, помещение I - комната 1; помещение II – комнаты 1, 4; этаж 3, помещение I - комната 1, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3744 - доля в праве 9053/10000.

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 отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

Итоговая величина справедливой стоимости нежилых помещений, расположенных в здании по адресу: г. Москва, ул. Житная, д.14, стр. 2, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

232 711 000

**(Двести тридцать два миллиона семьсот одиннадцать тысяч)
рублей,**

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая величина стоимости, руб.
1	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1 885,6 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение I – комнаты с 1 по 9; подвал, помещение I – комнаты с 5 по 10, с 12 по 30, 30а, 31, 32; этаж 1, помещение I – комнаты с 3 по 6, с 8 по 39, 39а, 40, 41; помещение II - комнаты 2, 3; помещение IV – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты 2, 2а, с 3 по 10, 10а, с 11 по 34; помещение II – комнаты 2, 3, 6, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3743	182 902 000
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 301,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж надстройка, помещение I – комнаты с 1 по 3; подвал, помещение I - комната 11; этаж 1, помещение I - комната 7а; помещение V - комната 1; этаж 2, помещение II - комната 5, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3745 - доля в праве 60/100	17 547 000
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 367,4 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 1 по 4, этаж 1, помещение I - комнаты 1, 2; помещение II - комнаты 1; этаж 2, помещение I - комната 1; помещение II – комнаты 1, 4; этаж 3, помещение I - комната 1, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3744 - доля в праве 9053/10000	32 262 000

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 № 18/02 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:

- нежилые помещения, назначение: нежилое, общей площадью 1 885,6 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение I – комнаты с 1 по 9; подвал, помещение I – комнаты с 5 по 10, с 12 по 30, 30а, 31, 32; этаж 1, помещение I – комнаты с 3 по 6, с 8 по 39, 39а, 40, 41; помещение II - комнаты 2, 3; помещение IV – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты 2, 2а, с 3 по 10, 10а, с 11 по 34; помещение II – комнаты 2, 3, 6, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3743;
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 301,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж надстройка, помещение I – комнаты с 1 по 3; подвал, помещение I - комната 11; этаж 1, помещение I - комната 7а; помещение V - комната 1; этаж 2, помещение II - комната 5, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3745 - доля в праве 60/100;
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 367,4 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 1 по 4, этаж 1, помещение I - комнаты 1, 2; помещение II - комната 1; этаж 2, помещение I - комната 1; помещение II – комнаты 1, 4; этаж 3, помещение I - комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3744 - доля в праве 9053/10000.

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 серия 77-АР № 124398 от 26 марта 2014 г.;
- копии Свидетельства о государственной регистрации права собственности серия 77-АР № 802834 от 21 августа 2014 г.;
- копии Свидетельства о государственной регистрации права собственности серия 77-АР № 128953 от 15 августа 2014 г.;
- копии Выписки из технического паспорта на здание;
- копии Кадастровых паспортов на нежилые помещения от 14.05.2008 г.;
- копии Договора аренды между Закрытым акционерным обществом «УОРЛД КЛАСС КЛАБЗ» и ООО «Спорт Форум» от 17.02.2014 г.;
- копиях Дополнительных соглашений к Договору аренды от 17.02.2014 г.
- 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 Договора аренды между Закрытым акционерным обществом «УОРЛД КЛАСС КЛАБЗ» и ООО «Спорт Форум» от 17.02.2014 г. и Дополнительных соглашений 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 р/с 40701810122000000170 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) г. Москва к/с 30101810500000000976, БИК 044525976
Основной государственный регистрационный номер	1057749282810
Дата присвоения ОГРН	29.11.2005 г.

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Зверева Елена Александровна - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков выдано от 16.12.2010 г. Регистрационный № 00387 от 16.12.2010 г. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова ПП-I № 608619, выдан 03.07.2010 г. Стаж работы оценщиком с 2010 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес оценщика	141067, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Комитетский лес, д. 18, корп. 1, кв. 255
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	syrkina@ramb-price.ru
Страхование ответственности	ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» полис

юридического лица	№ 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 № 18/02 к Договору № PBM-CH-12/01 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «16» февраля 2012 г.
Дата составления отчета	29 марта 2018 г.
Номер отчета	PBM-CH-18/02-Ц

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

- нежилые помещения, назначение: нежилое, общей площадью 1 885,6 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение I – комнаты с 1 по 9; подвал, помещение I – комнаты с 5 по 10, с 12 по 30, 30а, 31, 32; этаж 1, помещение I – комнаты с 3 по 6, с 8 по 39, 39а, 40, 41; помещение II - комнаты 2, 3; помещение IV – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты 2, 2а, с 3 по 10, 10а, с 11 по 34; помещение II – комнаты 2, 3, 6, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3743;
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 301,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж надстройка, помещение I – комнаты с 1 по 3; подвал, помещение I - комната 11; этаж 1, помещение I - комната 7а; помещение V - комната 1; этаж 2, помещение II - комната 5, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3745 - доля в праве 60/100;
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 367,4 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 1 по 4, этаж 1, помещение I - комнаты 1, 2; помещение II - комната 1; этаж 2, помещение I - комната 1; помещение II – комнаты 1, 4; этаж 3, помещение I - комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3744 - доля в праве 9053/10000.

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
77:01:0002003:3743	не использовался	188 749 000	233 874 000	215 824 000	182 902 000
77:01:0002003:3745 (доля в праве 60/100)	не использовался	18 108 000	22 437 000	20 705 000	17 547 000
77:01:0002003:3744 (доля в праве 9053/10000)	не использовался	33 294 000	41 253 000	38 069 000	32 262 000
Итого:				274 598 000	232 711 000

* - 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-AP 124398 от 26 марта 2014 года	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
2	Свидетельство о государственной регистрации права собственности	77-AP 802834 от 21 августа 2014 года	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
3	Свидетельство о государственной регистрации права собственности	77-AP 128953 от 15 августа 2014 года	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
4	Выписка их технического паспорта на здание	01 10 07 0062211	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
5	Кадастровые паспорта на помещения	01 10 08 0045333 01 10 08 0045323 01 10 08 0045322	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
6	Договор аренды от 17.02.2014 г., заключенный между Закрытым акционерным обществом «УОРЛД КЛАСС КЛАБЗ» – «Арендодатель» и Обществом с ограниченной ответственностью «Спорт Форум – «Арендатор»	б/н от 17.02.2014 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
7	Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды от 17.02.2014 г.	№ 1 от 17.02.2014 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
8	Справка о балансовой стоимости объектов	б/н	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

При определении стоимости 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 источников¹, 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);

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

- исходные данные 1 Уровня - это котированные 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:

- нежилые помещения, назначение: нежилое, общей площадью 1 885,6 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение I – комнаты с 1 по 9; подвал, помещение I – комнаты с 5 по 10, с 12 по 30, 30а, 31, 32; этаж 1, помещение I – комнаты с 3 по 6, с 8 по 39, 39а, 40, 41; помещение II - комнаты 2, 3; помещение IV – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты 2, 2а, с 3 по 10, 10а, с 11 по 34; помещение II – комнаты 2, 3, 6, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3743;
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 301,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж надстройка, помещение I – комнаты с 1 по 3; подвал, помещение I - комната 11; этаж 1, помещение I - комната 7а; помещение V - комната 1; этаж 2, помещение II - комната 5, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3745 - доля в праве 60/100;
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 367,4 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 1 по 4, этаж 1, помещение I - комнаты 1, 2; помещение II - комната 1; этаж 2, помещение I - комната 1; помещение II – комнаты 1, 4; этаж 3, помещение I - комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3744 - доля в праве 9053/10000.

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.
77:01:0002003:3743	178 123 491,64
77:01:0002003:3745 (доля в праве 60/100)	17 077 716,18
77:01:0002003:3744 (доля в праве 9053/10000)	31 399 511,86

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 нежилые помещения, назначение: нежилое, общей площадью 1 885,6 кв. м, имеют ограничения (обременения) права в виде долгосрочной аренды.

Условия аренды определяются следующими документами:

- Договором аренды от 17.02.2014 г., заключенный между Закрытым акционерным обществом «УОРЛД КЛАСС КЛАБЗ» – «Арендодатель» и Обществом с ограниченной ответственностью «Спорт Форум – «Арендатор». Срок действия договора аренды – до 31.12.2023 г.

- Дополнительным соглашением №1 к Договору аренды от 17.02.2014 г.

В соответствии с Дополнительным соглашением №1 к Договору аренды от 17.02.2014 г. **Арендодателем** помещений является Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1», а **Арендатором** является Общество с ограниченной ответственностью «Спорт Форум».

В сводном виде основные условия Договора аренды от 17.02.2014 г. приведены в табл. 3.

Таблица 3.

Основные условия Договора аренды от 17.02.2014 г.

Наименование параметра	Значение параметра
Арендодатель	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «Спорт Форум»
Арендуемая площадь, кв. м	1 855,6
Начало срока аренды	с даты подписания Акта-передачи помещения
Окончание срока аренды	31.12.2023 г.

Наименование параметра	Значение параметра
Размер арендной платы, руб./кв. м/мес. <u>с НДС</u> в период:	
до 31.12.2014	1 399,37
01.01.2015 – 31.12.2015	1 447,93
01.01.2016 – 31.12.2016	1 497,03
01.01.2017 – 31.12.2017	1 546,67
01.01.2018 – 31.12.2018	1 596,86
01.01.2019 – 31.12.2019	1 647,60
01.01.2020 – 31.12.2020	1 698,90
01.01.2021 – 31.12.2021	1 750,77
01.01.2022 – 31.12.2022	1 803,22
01.01.2023 – 31.12.2023	1 856,24
Затраты по оплате эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, связанных с эксплуатацией и обслуживанием оцениваемых помещений	осуществляет Арендатор (пункт 4.11 и Приложение 3 Договора Аренды)
Затраты по страхованию оцениваемых помещений, оплаты налога на имущество и налога на землю	осуществляет Арендатор (пункт 4.11 и Приложение 3 Договора Аренды)

Источник: 1. Договор аренды от 17.02.2014 г., заключенный между Закрытым акционерным обществом «УОРЛД КЛАСС КЛАБЗ» – «Арендодатель» и Обществом с ограниченной ответственностью «Спорт Форум – «Арендатор» с учетом Дополнительного соглашения №1 к Договору аренды от 17.02.2014.

Нежилые помещения, общей площадью 301,5 кв. м и 367,4 кв. м являются вспомогательными помещениями (трансформаторные, лестничные клетки, коридоры, электрощитовые, тамбуры и т.п.) и в соответствии с данными Заказчика в аренду не сдаются.

В рамках настоящего Отчета оценка стоимости объектов оценки проводится с учетом обременения в виде долгосрочного договора аренды нежилых помещений, назначение: нежилое, общей площадью 1 885,6 кв. м.

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 Договора аренды между Закрытым акционерным обществом «УОРЛД КЛАСС КЛАБЗ» и ООО «Спорт Форум» от 17.02.2014 г. и Дополнительного соглашения №1 от 03.04.2014 г. к нему.

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	77:01:0002003:3743	помещение, назначение: нежилое
2	77:01:0002003:3745	помещение, назначение: нежилое
3	77:01:0002003:3744	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	77:01:0002003:3743	г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2
2	77:01:0002003:3745	г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2
3	77:01:0002003:3744	г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2

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

Согласно существующему территориальному делению города Москвы, объекты оценки расположены в Центральном административном округе Москвы на внутренней части Садового кольца между Серпуховской и Калужской площадями.

Ближайшие станции метро - «Октябрьская» и «Добрынинская». Удаление от станции «Октябрьская» около 200 м., не более 5 минут пешком. Удаление от станции «Добрынинская» около 510 м.

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

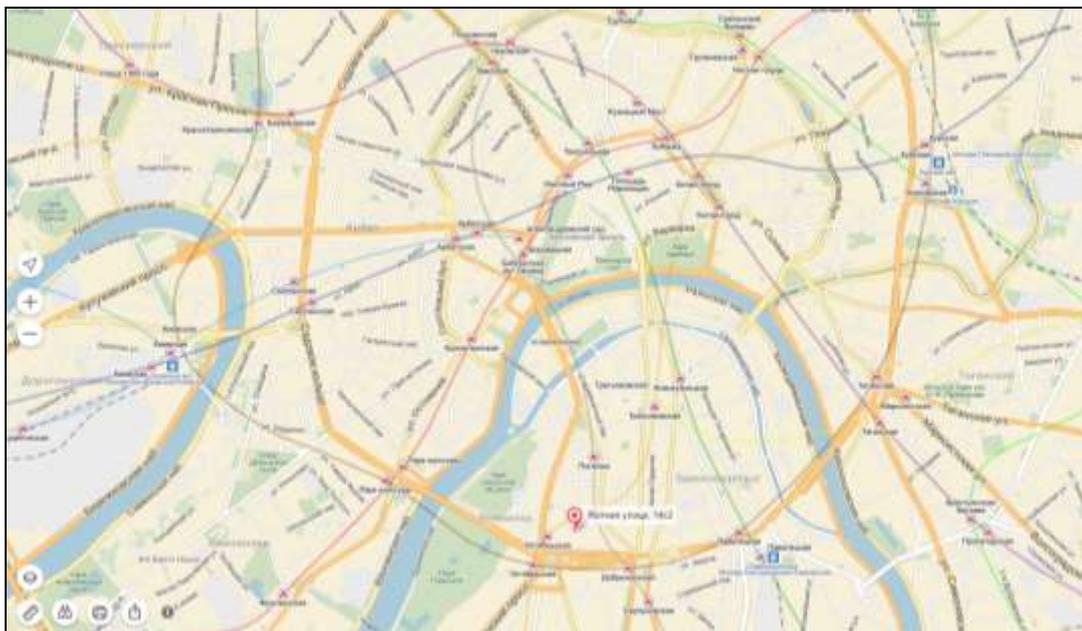


Рис. 1. Местоположение здания, в котором находятся оцениваемые объекты недвижимости



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

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения оцениваемых объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости
77:01:0002003:3743	ТЗ №1	12 330,126	н/д	ТЗ №1
77:01:0002003:3745	ТЗ №1	12 330,126	н/д	ТЗ №1
77:01:0002003:3744	ТЗ №1	12 330,126	н/д	ТЗ №1

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

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

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

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

При проведении настоящей оценки для описания 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. Высокотрендовые офисы (офисы классов А, В)	Высокотрендовые 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. Высокотрендовая 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
77:01:0002003:3743	специализированные спортивные объекты	встроенное помещение	антресоль, подвал, 1 этаж, 2 этаж	1 885,6	хорошее состояние	с отделкой
77:01:0002003:3745	специализированные спортивные объекты	встроенное помещение	надстройка, подвал, 1 этаж, 2 этаж	301,5	хорошее состояние	с отделкой
77:01:0002003:3744	специализированные спортивные объекты	встроенное помещение	подвал, 1 этаж, 2 этаж, 3 этаж	367,4	хорошее состояние	с отделкой

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

Фотографии оцениваемых объектов недвижимости представлены на фото 1 – 12.



Фото 1. Внешний вид здания, в котором находятся оцениваемые помещения



Фото 2. Внешний вид холла здания



Фото 3. Внутренний вид помещений (уголок отдыха)



Фото 4. Внутренний вид помещений (коридоры и торговая галерея)



Фото 5. Внутренний вид помещения (зал для единоборств)



Фото 6. Внутренний вид помещения (зал для игровых видов спорта)



Фото 7. Внутренний вид помещения (тренажерный зал)



Фото 8. Внутренний вид помещения (тренажерный зал)



Фото 9. Внутренний вид помещения (тренажерный зал)



Фото 10. Внутренний вид помещения (детская игровая комната)



Фото 11. Внутренний вид помещения (бассейн)



Фото 12. Внутренний вид помещения (бассейн)

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

Таблица 9.

Описание характеристик здания, в котором находятся оцениваемые объекты недвижимости

Наименование характеристик	Значение характеристик
Количественные характеристики	
Год постройки здания, в котором расположены оцениваемые помещения	1988
Общая площадь здания	5 566,2 кв. м
Площадь застройки здания	1 742 кв. м
Этажность здания (без учета подземных этажей), в котором расположены оцениваемые помещения	3
Количество подземных этажей здания, в котором расположены оцениваемые помещения	1
Качественные характеристики	
Фундамент	монолитный железобетонный
Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные
Перегородки	железобетонные
Перекрытия (чердачные, междуэтажные, подвальные)	железобетонные
Полы	бетонные
Кровля	рулонная
Окна	пластиковые
Двери	металлические
Отделка	- облицовка плиткой;
- фасады	- остекление, витражи – алюминиевые сплавы; - основная плоскость фасада – сплошное остекление
- стены	- с отделкой (покраска, оклейка обоев и т.п.)

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

Источник: 1. Анализ Оценка 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	77:01:0002003:3743	н/д	представлены в табл. 3	представлен в табл. 3	н/д
2	77:01:0002003:3745	н/д	в аренду не сдается	в аренду не сдается	н/д
3	77:01:0002003:3744	н/д	в аренду не сдается	в аренду не сдается	н/д

Источник: 1. Анализ Оценка 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	77:01:0002003:3743	отсутствует
2	77:01:0002003:3745	отсутствует
3	77:01:0002003:3744	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	77:01:0002003:3743	без существенных преимуществ	нет
2	77:01:0002003:3745	без существенных преимуществ	нет
3	77:01:0002003:3744	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 ¹⁾	107,3 ¹⁾	94,8 ¹⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	486024,7	100,8	88,9	107,0
Введено в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м.	1408,7	79,9	86,7	73,4
Оборот розничной торговли, млн. руб.	3252149,8	101,2	105,2	91,3
Объем перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства), млн. тонн	17,2	100,5	100,0	93,0
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника за январь-август, руб.	77030,3	105,8 ²⁾	103,1 ³⁾	108,7 ⁴⁾
Реальная заработная плата одного работника за январь-август, %	x	100,6 ⁵⁾	99,1 ⁶⁾	100,3 ⁷⁾
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 ⁸⁾	102,0 ⁸⁾	104,1 ⁹⁾
Численность официально зарегистрированных в органах труда и занятости безработных (на конец сентября), тыс. человек	27,7	71,8 ¹⁰⁾	71,8 ¹⁰⁾	107,1 ¹¹⁾

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

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

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

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

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

⁶⁾ Август 2017 г. в % к августу 2016 г. в сопоставимой оценке.

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

⁸⁾ Сентябрь 2017 г. в % к декабрю 2016 г. в фактических ценах.

⁹⁾ Сентябрь 2016 г. в % к декабрю 2015 г. в фактических ценах.

¹⁰⁾ Сентябрь 2017 г. в % к сентябрю 2016 г.

¹¹⁾ Сентябрь 2016 г. в % к сентябрю 2015 г.

Демографическая ситуация

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

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

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

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

Динамика числа хозяйствующих субъектов

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

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

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

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

Финансовые результаты работы предприятий и организаций

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Предприятиями, осуществляющими производство текстильных изделий, одежды и изделий из кожи, за январь-сентябрь 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года был увеличен выпуск постельного белья, трикотажных или вязаных изделий, 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/

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.

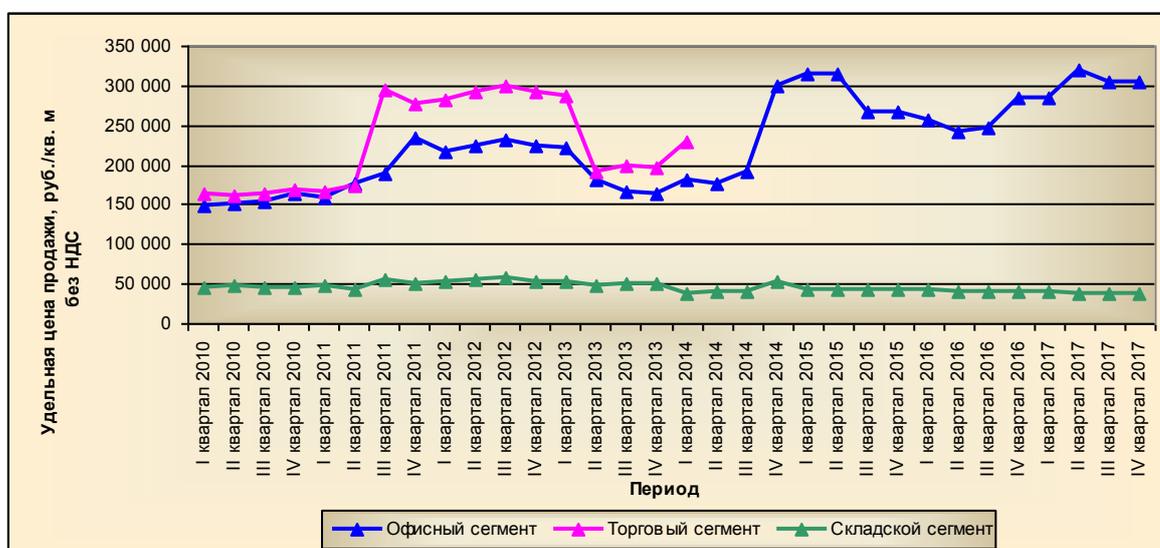


Рис. 3. Динамика средних цен продажи на рынке коммерческой недвижимости в г. Москва

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.

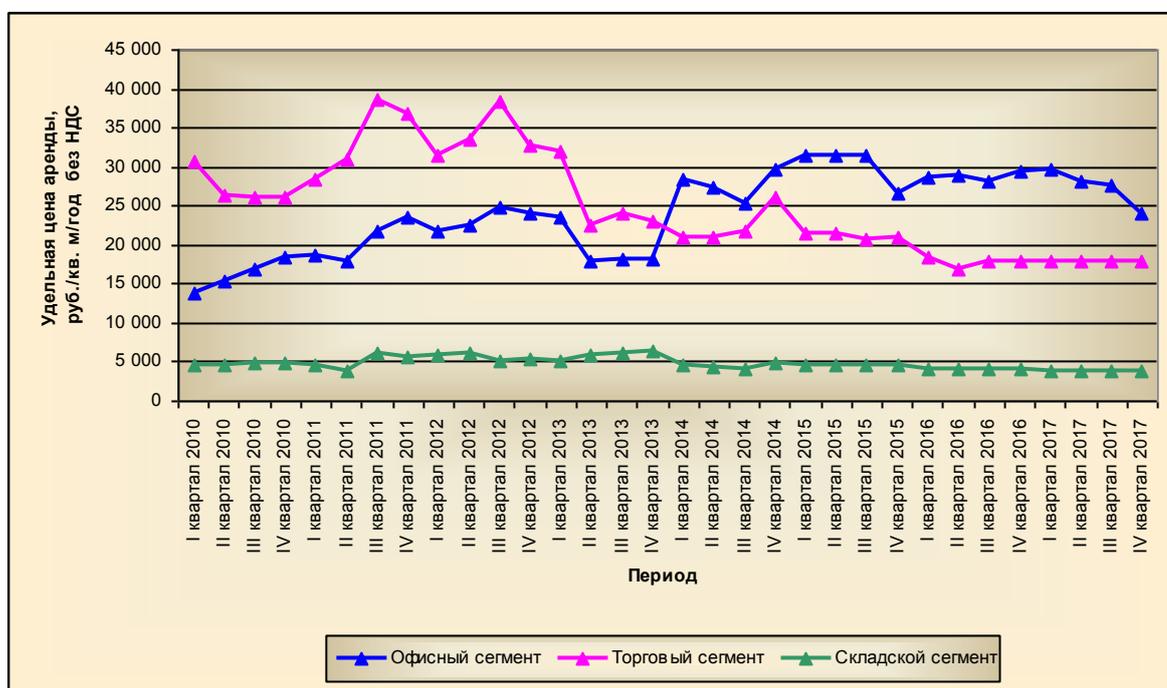


Рис. 4. Динамика средних цен аренды на рынке коммерческой недвижимости в г. Москва

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. 22 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://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.cian.ru>;
- <http://almasta.recrm.ru>;
- <http://www.apex-realty.ru>;
- <http://www.doska.ru>.

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

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

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

Таблица 24.

Данные о виде использования объектов анализа

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 25.

Данные об адресах объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 26.

Характеристики местоположения объектов анализа

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 27.

Физические характеристики объектов анализа

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

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

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), 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 уторговывание для различных объектов коммерческой недвижимости

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

Источник: 1. www.rusvs.ru

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

Таблица 36.

Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов коммерческой недвижимости

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

Источник: 1. www.rusvs.ru

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

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

Таблица 37.

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

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,50%	10,50%	10,00%
2. 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%
Арендные ставки объектов			
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 уторговывание к ценам предложений для неактивного рынка недвижимости представлены в табл. 38.

Таблица 38.

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

Наименование объекта	Неактивный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	15,60%	17,10%	16,40%
2. 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%
Арендные ставки объектов			
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 в ноябре 2017 г.	5-7% (6%)	7-9% (8%)	6-9% (7,5%)	10-12% (11%)	7-8% (7,5%)	11-13% (12%)	7-12% (9,5%)	12-14% (13%)	11-12% (11,5%)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

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

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

Таблица 40.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

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

Примечание: в скобках указано среднее значение.

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

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

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

Таблица 41.

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

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

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

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

Таблица 42.

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

Город расположения объекта-аналога	Численность, 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
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
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		
Коэффициент изменения удельной цены				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	ТЗ № 2	0,87	0,86	0,88
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными 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
Коэффициент изменения удельной арендной ставки				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	ТЗ № 2	0,87	0,86	0,88

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокостажными 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	
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
Коэффициент изменения удельной цены				
Офисно – торговый объект свободного назначения	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного в высококласных 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 высококласном офисном центре, к удельной цене подобного офисно – торгового объекта свободного назначения	Тип 3	1,27	1,23	1,31
Коэффициент изменения удельной арендной ставки				
Офисно – торговый объект свободного назначения	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного в высококласных 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 высококласном офисном центре, к удельной цене подобного офисно – торгового объекта свободного назначения	Тип 3	1,28	1,24	1,32

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

Тип объекта недвижимости

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

Таблица 48.

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости

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

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

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

Этаж расположения объекта

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

Таблица 49.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости

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

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

Площадь объекта недвижимости

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

Таблица 50.

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

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

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

Техническое состояние здания, в котором находится объект

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

Таблица 51.

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

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,23	1,22	1,24
Неудовлетворительное состояние (требуется ремонт)	Тип 3	0,71	0,70	0,73
Коэффициент изменения удельной арендной ставки				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,21	1,20	1,23
Неудовлетворительное состояние (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	
Коэффициент изменения удельной цены				
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	Тип 1	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	Тип 2	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	Тип 3	1,22	1,21	1,24
Коэффициент изменения удельной арендной ставки				
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	Тип 1	0,77	0,76	0,79
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	Тип 2	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	Тип 3	1,22	1,21	1,24

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

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

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

Новгород, 2017 год.

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

Таблица 53.

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

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

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

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

Таблица 54.

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

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

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

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

Таблица 55.

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

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

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка.

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

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

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

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

2. Спрос и предложение.

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

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

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

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

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

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

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

6. Колебания цен на рынке.

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

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

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

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

7. Ставки доходности и сроки окупаемости.

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

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

Так как 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 элементарных показателей стоимости);
- метод единичных расценок.

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

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

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

обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

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

Физический износ – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ бывает устранимым и 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
Затратный подход			
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод использовать не целесообразно	
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	
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно:	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета	Сравнительный (рыночный) подход используется, в

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
и другие методы)	поправки на условия рынка (скидки к ценам предложений) – поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).	поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	рамках сравнительного (рыночного) подхода используются метод
Метод регрессионного анализа	В открытых источниках по рынку объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым объектам, имеется информация о предложениях к продаже этих объектов. Проведенный анализ влияния изменения основных ценообразующих факторов на изменение удельной цены показывает, что отмечается существенная корреляционная связь между указанными факторами. Данное обстоятельство создает предпосылки для формирования модели ценообразования. Учитывая вышесказанное, принято решение использовать метод регрессионного анализа.	Метод использовать целесообразно	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	
Доходный подход			
Метод дисконтирования денежных потоков	На дату проведения оценки, оцениваемое помещение общей площадью 1 885,6 кв. м сдается в долгосрочную аренду, что подтверждается Договором аренды, копия которого имеется у Оценщика. Прочие помещения в силу своей специфики являются вспомогательными и также участвуют в формировании денежного потока, генерируемым арендуемым помещением. На основании имеющейся информации представляется возможным провести расчет доходов в варианте сдачи помещений в аренду, с учетом дохода от продажи арендуемого помещения в конце расчетного периода (после окончания действия долгосрочного Договора аренды). Данное обстоятельство позволяет использовать данный метод.	Метод использовать целесообразно	Доходный подход используется, в рамках доходного подхода используется метод дисконтирования денежных потоков
Метод прямой капитализации	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	
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:

$$C_{\text{уд.}} = \frac{C}{S_{\text{зв}}},$$

где:

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

$S_{\text{зв}}$ - 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
Среднее значение, с учетом округлений			11,5

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

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

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

Для проведения дальнейших расчетов учтена поправка на тип объекта.

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

Таблица 58.

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости

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

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

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

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

Значение поправки на тип объекта определялось на основе зависимости:

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

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 остатки ε_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
Индекс для перекодирования (оцифровки)	0,06328	-0,20563

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

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

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

Таблица 64.

Итоговые значения качественных и количественных характеристики объектов-аналогов

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

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

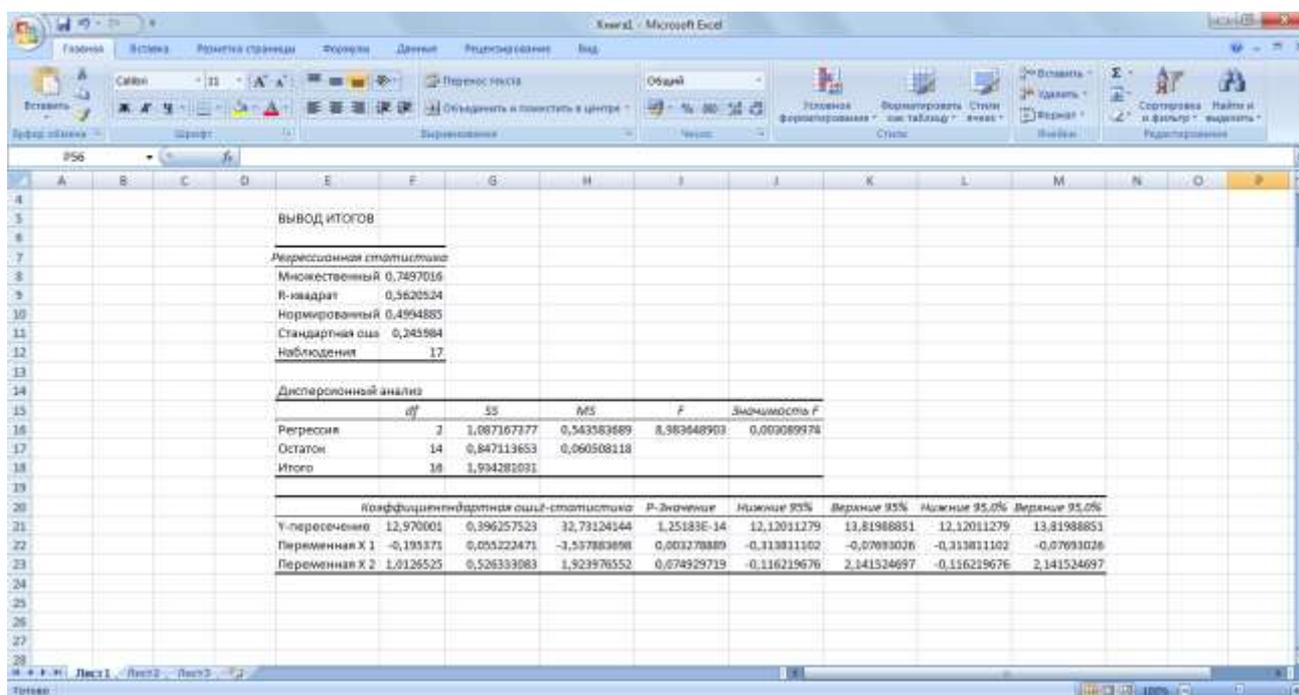


Рис. 5. Результат работы сервиса «Анализ данных – Регрессия»

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).

Расчет общей площади объектов оценки проводился на основе зависимости вида:

$$S_{оц} = S_1 + S_2 * D_2 + S_3 * D_3,$$

где:

S_1 - площадь нежилых помещений, назначение: нежилое, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение I – комнаты с 1 по 9; подвал, помещение I – комнаты с 5 по 10, с 12 по 30, 30а, 31, 32; этаж 1, помещение I – комнаты с 3 по 6, с 8 по 39, 39а, 40, 41; помещение II комнаты 2, 3; помещение IV – комната 1; этаж 2, помещение 1 – комнаты 2, 2а, с 3 по 10, 10а, с 11 по 34; помещение II – комнаты 2, 3, 6, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3743, составляющая - 1 885,6 кв. м;

S_2 - площадь нежилых помещений, в составе: подвал пом. I ком. 11, этаж 1 пом. I ком. 7а, пом. V ком. 1, этаж 2 пом. II ком. 5, надстройка пом. I ком. 1-3, кадастровый (или условный) номер: 77-77-12/011/2008-255, составляющая – 301,5 кв. м;

D_2 - доля в праве на нежилые помещения, в составе: подвал пом. I ком. 11, этаж 1 пом. I ком. 7а, пом. V ком. 1, этаж 2 пом. II ком. 5, надстройка пом. I ком. 1-3, кадастровый (или условный) номер: 77-77-12/011/2008-255, в размере 60/100;

S_3 - площадь нежилых помещений, в составе: подвал пом. I ком. 1-4, этаж 1 пом. I ком. 1,2, пом. II ком. 1, этаж 2 пом. I ком. 1, пом. II ком. 1, 4, этаж 3 пом. I ком. 1, кадастровый (или условный) номер: 77-77-12/011/2008-257, составляющая – 367,4 кв. м;

D_3 - доля в праве на нежилые помещения, в составе: подвал пом. I ком. 1-4, этаж 1 пом. I ком. 1,2, пом. II ком. 1, этаж 2 пом. I ком. 1, пом. II ком. 1, 4, этаж 3 пом. I ком. 1, кадастровый (или условный) номер: 77-77-12/011/2008-257, в размере 9053/10000.

Соответственно общая площадь объектов оценки составит:

$$S_{оц} = 1\ 885,6 + 301,5 * 60/100 + 367,4 * 9053/10000 = 2\ 399,1 \text{ кв. м}$$

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

$$C_{уд.} = EXP(12,970001 - 0,195371 * Ln(2\ 399,1) + 1,0126525 * 0,06328) = 100\ 100 \text{ руб./кв. м.}$$

Таким образом, рассчитанное значение удельной стоимости оцениваемых помещений, с учетом округлений и НДС, составляет 100 100 руб.

Стоимость помещений, общей площадью 1 885,6 кв. м, полученная на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{уд.},$$

где:

$S_{об.}$ – площадь объекта, кв. м;

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

Стоимость доли в праве в размере 60/100 на помещения, общей площадью 301,5 кв. м. и доли в праве в размере 9053/10000 на помещения, общей площадью 367,4 кв. м, полученная на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * D * C_{уд.}$$

где:

$S_{об.}$ – площадь объекта, кв. м;

D - размер доли в праве;

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

Результаты расчета стоимости оцениваемых помещений, расположенных в здании по адресу: г. Москва, ул. Житная, д.14, стр. 2, полученные 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.	Доля	Удельная стоимость, руб./ кв. м	Стоимость, руб. (с учетом округлений и НДС)
1	помещение, назначение: нежилое, общей площадью 1 885,6 кв. м	1 885,6	1	100 100	188 749 000
2	нежилое помещение, общей площадью 301,5 кв. м - доля в праве в размере 60/100	301,5	60/100	100 100	18 108 000
3	нежилое помещение, общей площадью 367,4 кв. м - доля в праве в размере 9053/10000	367,4	9053/10000	100 100	33 294 000
Итого					240 151 000

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 пересчете² количественных значений доходов, потенциально формируемых в результате использования³ 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_i - поток дохода *i*-ого периода;

r - норма дохода на инвестированный капитал;

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

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

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

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

Для расчета ДДП необходимы данные:

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

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

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

- действительный 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;

² Процедура пересчета получила название капитализация.

³ Наилучшего и наиболее эффективного использования.

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

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

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

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:

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

где:

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

$C_{прода}$ - 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» 31.12.2023 г. (с учетом дополнительного соглашения 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		
№ периода	1	2	3
Начало периода	29.03.2018	01.01.2019	01.01.2020
Окончание периода	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Длительность периода, лет	0,76	1	1
Длительность периода, мес.	9	12	12
№ периода	4	5	6
Начало периода	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023
Окончание периода	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Длительность периода, лет	1	1	1
Длительность периода, мес.	12	12	12

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение валюты денежного потока.

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

Потенциальный валовый доход

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

В общем случае потенциальный валовый доход может состоять из:

1. Доходов непосредственно от аренды (арендных платежей).
2. Прочих доходов, в том числе:
 - доходов от парковки (при ее наличии);
 - доходов от оказания всевозможных услуг, продажи товаров, хранения товаров и пр.).

Расчетная зависимость для определения потенциального валового дохода имеет вид:

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

где:

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

$Пр_i$ - прочие доходы;

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

Доходы непосредственно от аренды (арендных платежей)

Размер арендной платы для оцениваемых помещений, принят равным размеру арендной платы для помещений, общей площадью 1 885,6 кв. м, указанному в заключенном Договоре аренды между Закрытым акционерным обществом Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1» и ООО «Спорт Форум» (с учетом дополнительного соглашения к Договору аренды).

Прочие помещения в соответствии с данными Заказчика, являются вспомогательными помещениями (трансформаторные, лестничные клетки, коридоры, электрощитовые, тамбуры и т.п.), которые в аренду не сдаются, но участвуют в формировании денежного потока, генерируемым арендуемым помещением.

Данные о размере арендной платы представлены в табл. 67.

Таблица 67.

Размер арендной платы для оцениваемого помещения

Период	Арендная ставка, руб./кв. м/мес. с НДС	Арендная ставка, руб./кв. м/мес. без учета НДС
01.01.2015 – 31.12.2015	1 447,93	1 227,06
01.01.2016 – 31.12.2016	1 497,03	1 268,67
01.01.2017 – 31.12.2017	1 546,67	1 310,74
01.01.2018 – 31.12.2018	1 596,86	1 353,27
01.01.2019 – 31.12.2019	1 647,60	1 396,27
01.01.2020 – 31.12.2020	1 698,90	1 439,75
01.01.2021 – 31.12.2021	1 750,77	1 483,70
01.01.2022 – 31.12.2022	1 803,22	1 528,15
01.01.2023 – 31.12.2023	1 856,24	1 573,08

Источник: 1. Договор аренды от 17.02.2014 г., заключенный между Закрытым акционерным обществом «УОРЛД КЛАСС КЛАБЗ» – «Арендодатель» и Обществом с ограниченной ответственностью «Спорт Форум – «Арендатор» с учетом Дополнительного соглашения №1 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	1 353,27	9	1 885,6	22 965 533
01.01.2019 – 31.12.2019	1 396,27	12	1 885,6	31 593 681
01.01.2020 – 31.12.2020	1 439,75	12	1 885,6	32 577 511
01.01.2021 – 31.12.2021	1 483,70	12	1 885,6	33 571 977
01.01.2022 – 31.12.2022	1 528,15	12	1 885,6	34 577 756
01.01.2023 – 31.12.2023	1 573,08	12	1 885,6	35 594 396

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 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 дополнительного соглашения к Договору аренды) Арендатор возмещает Арендодателю следующие виды расходов:

- коммунальные платежи – платежи коммунальным городским службам (электрическая энергия, тепловая энергия, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и прием сточных вод) и платежи эксплуатирующим компаниям (п. 4.11 – 4.12 Договора и Приложение №3 Договора);
- эксплуатационные затраты по оплате услуг технического менеджмента и управления инфраструктурой (п. 4.11 – 4.12 Договора и Приложение №3 Договора);
- прочие затраты, которые включают в себя налог на имущество, налог на землю, а также иные налоги и сборы, страхование объекта (п. 4.11 – 4.12 Договора и Приложение №3 Договора).

Таким образом, исходя из условий Договора аренды, можно констатировать, что Арендатор оплачивает (компенсирует Арендодателю) полную величину операционных расходов.

По данной причине расчет величины операционных расходов в прогнозном периоде не проводился, 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 оцениваемых объектов. Таким образом, для оцениваемых объектов значение данного показателя составило 8,02% (оставшийся срок аренды 69 мес.).

Определение премии за риск инвестирования в различные объекты недвижимости

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом, преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в

несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружение пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция».

Расчет премии за риск представлен в табл. 70.

Таблица 70.

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10												
		Систематический риск												
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный				1									
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1										
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1												
Несистематический риск														
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1												
Ускоренный износ здания	статичный	1												
Неполучение арендных платежей	динамичный		1											
Неэффективный менеджмент	динамичный		1											
Криминогенные факторы	динамичный	1												
Финансовые проверки	динамичный		1											
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1												
Количество наблюдений		4	4	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		4	8	3	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма						19								
Количество факторов						10								
Средневзвешенное значение балла						1,9								
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)						1,90								

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение поправки на низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости. Данная премия вычисляется по формуле:

$$П = \frac{R * n}{12},$$

где:

$П$ – премия за низкую ликвидность, %;

R - безрисковая ставка, %;

n - период (срок) экспозиции (в месяцах);

12 - общее количество месяцев в году.

В целом ликвидность рынка недвижимости в районе нахождения объектов оценки может быть оценена как средняя. Срок экспозиции объектов недвижимости оценивается в 2-4 месяцев. В рамках настоящей оценки срок экспозиции соответствует 2 месяцам, т.к. общая площадь оцениваемых помещений сравнительно небольшая и возможность реализовать на открытом рынке оцениваемые объекты за 2 месяца, оценщик считает достаточно вероятной.

Соответственно премия за низкую ликвидность составит:

$$П = \frac{8,02\% * 2}{12} = 1,34\%$$

Рассчитанное значение премии за низкую ликвидность в сути отражает размер скидки к цене объекта. Переход же к поправке на низкую ликвидность, которая входит в ставку дисконта осуществляется по формуле:

$$П_{ликв} = \left(\frac{П/100}{1 - П/100} \right) * 100,$$

где:

Π - премия за низкую ликвидность, %.

Таким образом, расчетное значение поправки на низкую ликвидность, с учетом округлений, составит:

$$\Pi_{ликв} = \left(\frac{1,34/100}{1 - 1,34/100} \right) * 100 = 1,36\%$$

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 0,5%.

Результаты расчета ставки дисконтирования для оцениваемых объектов представлены в табл. 71.

Таблица 71.

Результаты расчета ставки дисконтирования

Наименование показателя	Значение, %
Безрисковая ставка	8,02
Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости	1,90
Поправка на низкую ликвидность	1,36
Премия за инвестиционный менеджмент	0,5
Ставка дисконтирования	11,78

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 240 151 000 руб.

В качестве коэффициента индексации использовались данные изменения индекса потребительских цен (инфляции) в прогнозном периоде с учетом длительности первого и последнего прогнозного периода (т.к. данные периоды могут отличаться от годовых значений).

Для определения количественных значений инфляции в прогнозном периоде использовались данные Минэкономразвития России (прогнозные показатели):

- «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017-2019 годы» (ссылка на источник – <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016241101>);

- «Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года» (ссылка на источник информации – http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20120428_0010).

Данные о текущей и перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции за прогнозный период 2018 – 2023 г.г. приведены в табл. 72. Расчет коэффициента индексации также представлен в табл. 72.

Таблица 72.

Данные о текущей и перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции за прогнозный период 2018 – 2023 г.г. и расчет коэффициента индексации

№ периода	Период	Текущее (прогнозное) значение инфляции, %	Коэффициент прогнозной инфляции	Длительность расчетного периода, мес.	Коэффициент инфляции по итогам периода
1	2018 год	104,3	1,043	9	1,032
2	2019 год	104,1	1,041	12	1,041
3	2020 год	104,0	1,040	12	1,040
4	2021 год	103,9	1,039	12	1,039
5	2022 год	103,8	1,038	12	1,038
6	2023 год	103,6	1,036	12	1,036
Коэффициент индексации для постпрогнозной стоимости					1,249

Источник: 1. www.economy.gov.ru.

Соответственно величина постпрогнозной стоимости объектов оценки, с учетом округлений, составит:

$$TV = C_{\text{прод}} = 240\,151\,000 * 1,249 = 299\,949\,000 \text{ руб., с учетом НДС.}$$

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		
№ периода	1	2	3
Начало периода	29.03.2018	01.01.2019	01.01.2020
Окончание периода	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Длительность периода, лет	0,76	1	1
Длительность периода, мес.	9	12	12
Общая площадь помещений, кв.м.	2 399,1	2 399,1	2 399,1
Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м	1 885,6	1 885,6	1 885,6
Ставка арендной платы, руб./кв. м/мес. (без НДС)	1 353,27	1 396,27	1 439,75
<i>Арендная плата, руб.</i>	<i>22 965 533</i>	<i>31 593 681</i>	<i>32 577 511</i>
<i>Прочие доходы (операционных расходов), руб.</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Потенциальный валовой доход за период, руб.	22 965 533	31 593 681	32 577 511
Коэффициент загрузки	1	1	1
Действительный валовой доход, руб.	22 965 533	31 593 681	32 577 511
Операционные расходы, руб.	0	0	0
Прочие затраты, руб.	0	0	0
Чистый операционный доход, руб.	22 965 533	31 593 681	32 577 511
Дисконт фактор	0,959	0,869	0,777
Дисконтированный доход периода, руб.	22 023 946	27 454 909	25 312 726
№ периода	4	5	6
Начало периода	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023
Окончание периода	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Длительность периода, лет	1	1	1
Длительность периода, мес.	12	12	12
Общая площадь помещений, кв.м.	2 399,1	2 399,1	2 399,1
Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м	1 885,6	1 885,6	1 885,6
Ставка арендной платы, руб./кв. м/мес. (без НДС)	1 483,70	1 528,15	1 573,08
<i>Арендная плата, руб.</i>	<i>33 571 977</i>	<i>34 577 756</i>	<i>35 594 396</i>
<i>Прочие доходы (операционных расходов), руб.</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Потенциальный валовой доход за период, руб.	33 571 977	34 577 756	35 594 396
Коэффициент загрузки	1	1	1
Действительный валовой доход, руб.	33 571 977	34 577 756	35 594 396
Операционные расходы, руб.	0	0	0
Прочие затраты, руб.	0	0	0
Чистый операционный доход, руб.	33 571 977	34 577 756	35 594 396
Дисконт фактор	0,696	0,622	0,557
Дисконтированный доход периода, руб.	23 366 096	21 507 364	19 826 079

Наименование показателя	Значение показателя
Итоговый дисконтированный денежный поток прогнозного периода, руб.	139 491 120
Постпрогнозная стоимость, руб.	299 949 000
Дисконт фактор для TV	0,527
Текущая величина постпрогнозной стоимости, руб.	158 073 123
Итоговая стоимость оцениваемых объектов, руб.	297 564 243
Итоговая стоимость оцениваемых объектов, руб., с учетом округлений	297 564 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, стоимость оцениваемых объектов, с учетом округлений и НДС, составляет:
297 564 000 руб.

Удельная стоимость оцениваемых помещений, общей площадью 2 399,1 кв. м, полученная на основе использования доходного подхода, составляет:

$$C_{уд.} = 297\,564\,000 / 2\,399,1 = 124\,031,5 \text{ руб./кв. м}$$

Стоимость оцениваемых помещений, общей площадью 1 885,6 кв. м, полученная на основе использования доходного подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{уд.},$$

где:

$S_{об.}$ – площадь объекта, кв. м;

$C_{уд.}$ – удельная стоимость оцениваемых помещений, полученная доходным подходом, руб./кв. м.

Стоимость доли в праве в размере 60/100 на помещения, общей площадью 301,5 кв. м. и доли в праве в размере 9053/10000 на помещения, общей площадью 367,4 кв. м, полученная на основе использования доходного подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * D * C_{уд.}$$

где:

$S_{об.}$ – площадь объекта, кв. м;

D - размер доли в праве;

$C_{уд.}$ – удельная стоимость объекта оценки, полученная доходным подходом, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемых помещений, расположенных в здании по адресу: г. Москва, ул. Житная, д.14, стр. 2, 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.	Доля	Удельная стоимость, руб./ кв. м	Стоимость, руб. (с учетом округлений и НДС)
1	помещение, назначение: нежилое, общей площадью 1 885,6 кв. м	1 885,6	1	124 031,50	233 874 000
2	нежилое помещение, общей площадью 301,5 кв. м - доля в праве в размере 60/100	301,5	60/100	124 031,50	22 437 000
3	нежилое помещение, общей площадью 367,4 кв. м - доля в праве в размере 9053/10000	367,4	9053/10000	124 031,50	41 253 000

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, общей площадью 1 885,6 кв. м	не использовался	188 749 000	233 874 000
нежилое помещение, общей площадью 301,5 кв. м - доля в праве в размере 60/100	не использовался	18 108 000	22 437 000
нежилое помещение, общей площадью 367,4 кв. м - доля в праве в размере 9053/10000	не использовался	33 294 000	41 253 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Для согласования результатов стоимости, полученной различными подходами, был использован метод анализа иерархий.

Метод анализа иерархий является математической процедурой для иерархического представления элементов. Метод состоит в декомпозиции проблемы на более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений по парным сравнениям. В результате использования метода может быть получена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии в численном виде.

Используя метод анализа иерархий, проблему согласования результатов оценки можно представить в виде иерархии:

- верхний уровень – рыночная стоимость;
- промежуточный уровень – критерии согласования;
- нижний уровень – набор альтернатив – результаты, полученные различными подходами к оценке.

А) возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

Б) тип, качество, обширность данных, на основе которых производится анализ;

В) способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Г) способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Критерии и альтернативы сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 10, где оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 – существенное превосходство одного над другим;
- 7 – значительное превосходство одного над другим;
- 9...10 – очень сильное превосходство одного над другим;
- 2, 4, 6, 8 – соответствующие промежуточные значения.

Для определения весов каждого подхода с использованием метода анализа иерархий применяется следующий алгоритм.

1. Составление матрицы сравнения и расчет значения приоритетов критериев.

	А	Б	В	Г		Вес критерия
А	1	7	7	7	$(1*7*7*7)^{1/4} = 4,3035$	$4,3035/6,5007=0,662$
Б	1/7	1	5	5	$(1/7*1*5*5)^{1/4} = 1,3748$	$1,3748/6,5007=0,2114$
В	1/7	1/5	1	1	$(1/7*1/5*1*1)^{1/4}=0,4112$	$0,4112/6,5007=0,0633$
Г	1/7	1/5	1	1	$(1/7*1/5*1*1)^{1/4}=0,4112$	$0,4112/6,5007=0,0633$
Сумма					6,5007	1

2. Сравнение результатов, полученных доходным и сравнительным подходами, по каждому критерию согласования.

2.1. Для критерия А.

	Доходный	Сравнительный (рыночный)		Вес подхода к оценке
Доходный	1	2	$(1*2)^{1/2} = 1,4142$	$1,4142/2,1213=0,6667$

Сравнительный (рыночный)	1/2	1	$(1/2*1)1/2 = 0,7071$	$0,7071/2,1213 = 0,3333$
Сумма			2,1213	1

2.2. Для критерия Б.

	Доходный	Сравнительный (рыночный)		Вес подхода к оценке
Доходный	1	1/3	$(1*1/3)1/2 = 0,5773$	$0,5773/2,3094 = 0,2500$
Сравнительный (рыночный)	3	1	$(3*1)1/2 = 1,7321$	$1,7321/2,3094 = 0,7500$
Сумма			2,3094	1

2.3. Для критерия В.

	Доходный	Сравнительный (рыночный)		Вес подхода к оценке
Доходный	1	2	$(1*2)1/2 = 1,4142$	$1,4142/2,1213 = 0,6667$
Сравнительный (рыночный)	1/2	1	$(1/2*1)1/2 = 0,7071$	$0,7071/2,1213 = 0,3333$
Сумма			2,1213	1

2.4. Для критерия Г.

	Доходный	Сравнительный (рыночный)		Вес подхода к оценке
Доходный	1	3	$(1*3)1/2 = 1,7321$	$1,7321/2,3094 = 0,7500$
Сравнительный (рыночный)	1/3	1	$(1/3*1)1/2 = 0,5773$	$0,5773/2,3094 = 0,2500$
Сумма			2,3094	1

3. Определяем итоговое значение весов каждого критерия.

	А	Б	В	Г	Итоговое значение весов для каждого подхода
	0,2500	0,2499	0,2500	0,2500	
Доходный	0,6667	0,2500	0,6667	0,7500	$0,2500*0,6667 + 0,2499*0,2500 + 0,2500*0,6667 + 0,2500*0,7500 = 0,58333 \approx 0,6$
Сравнительный (рыночный)	0,3333	0,7500	0,3333	0,2500	$0,2500*0,3333 + 0,2499*0,7500 + 0,2500*0,3333 + 0,2500*0,2500 = 0,41658 \approx 0,4$
Сумма					1

В результате проведенных расчетов по определению весов каждого подхода с использованием метода анализа иерархий для согласования оценок, полученных различными подходами, определены следующие весовые коэффициенты:

- для результата, полученного с использованием сравнительного (рыночного) подхода – 0,4;
- для результата, полученного с использованием доходного подхода – 0,6.

Результаты расчета итоговых значений стоимости помещений, расположенных в здании по адресу: г. Москва, ул. Житная, д.14, стр. 2, 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
Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1 885,6 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение I – комнаты с 1 по 9; подвал, помещение I – комнаты с 5 по 10, с 12 по 30, 30а, 31, 32; этаж 1, помещение I – комнаты с 3 по 6, с 8 по 39, 39а, 40, 41; помещение II – комнаты 2, 3; помещение IV – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты 2, 2а, с 3 по 10, 10а, с 11 по 34; помещение II – комнаты 2, 3, 6, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3743	188 749 000	0,4	233 874 000	0,6	215 824 000
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 301,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж надстройка, помещение I – комнаты с 1 по 3; подвал, помещение I – комната 11; этаж 1, помещение I – комната 7а; помещение V – комната 1; этаж 2, помещение II – комната 5, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3745 - доля в праве 60/100	18 108 000	0,4	22 437 000	0,6	20 705 000
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 367,4 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты с	33 294 000	0,4	41 253 000	0,6	38 069 000

Наименование объекта	Сравнительный (рыночный)	Вес	Доходный	Вес	Итоговая стоимость
1 по 4, этаж 1, помещение I - комнаты 1, 2; помещение II - комнаты 1; этаж 2, помещение I - комната 1; помещение II - комнаты 1, 4; этаж 3, помещение I - комната 1, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3744 - доля в праве 9053/10000					
Итого					274 598 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета итоговых значений стоимости помещений, расположенных в здании по адресу: г. Москва, ул. Житная, д.14, стр. 2, 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	Итоговая стоимость с учетом НДС	Коэффициент, учитывающий НДС	Итоговая стоимость без учета НДС
Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1 885,6 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение I – комнаты с 1 по 9; подвал, помещение I – комнаты с 5 по 10, с 12 по 30, 30а, 31, 32; этаж 1, помещение I – комнаты с 3 по 6, с 8 по 39, 39а, 40, 41; помещение II - комнаты 2, 3; помещение IV – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты 2, 2а, с 3 по 10, 10а, с 11 по 34; помещение II – комнаты 2, 3, 6, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3743	215 824 000	1,18	182 902 000
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 301,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж надстройка, помещение I – комнаты с 1 по 3; подвал, помещение I - комната 11; этаж 1, помещение I - комната 7а; помещение V - комната 1; этаж 2, помещение II - комната 5, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3745 - доля в праве 60/100	20 705 000	1,18	17 547 000
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 367,4 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 1 по 4, этаж 1, помещение I - комнаты 1, 2; помещение II - комнаты 1; этаж 2, помещение I - комната 1; помещение II – комнаты 1, 4; этаж 3, помещение I - комната 1, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3744 - доля в праве 9053/10000	38 069 000	1,18	32 262 000
Итого:			232 711 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости нежилых помещений, расположенных в здании по адресу: г. Москва, ул. Житная, д.14, стр. 2, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

232 711 000

(Двести тридцать два миллиона семьсот одиннадцать тысяч) рублей,

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая величина стоимости, руб.
1	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1 885,6 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение I – комнаты с 1 по 9; подвал, помещение I – комнаты с 5 по 10, с 12 по 30, 30а, 31, 32; этаж 1, помещение I – комнаты с 3 по 6, с 8 по 39, 39а, 40, 41; помещение II - комнаты 2, 3; помещение IV – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты 2, 2а, с 3 по 10, 10а, с 11 по 34; помещение II – комнаты 2, 3, 6, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3743	182 902 000
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 301,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж надстройка, помещение I – комнаты с 1 по 3; подвал, помещение I - комната 11; этаж 1, помещение I - комната 7а; помещение V - комната 1; этаж 2, помещение II - комната 5, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3745 - доля в праве 60/100	17 547 000
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 367,4 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 1 по 4, этаж 1, помещение I - комнаты 1, 2; помещение II - комнаты 1; этаж 2, помещение I - комната 1; помещение II – комнаты 1, 4; этаж 3, помещение I - комната 1, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002003:3744 - доля в праве 9053/10000	32 262 000

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

Дополнительные услуги: Добавить в избранное, Поделиться

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 электричество - 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

Дополнительные услуги: Добавить в избранное, Поделиться

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 электричество - 80 кВт. Выгодное соседство с известными компаниями приносит постоянный поток посетителей. Широкие возможности использования помещения.

Коммерческие условия:
 Общая площадь - 355,2 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 по 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 displaying a business listing on the website bizru.biz. The listing is for a fitness club for sale. The main 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 | 842477

Цена продажи: **131 000 000 ₽**

Связаться с продавцом

Связь: Продавец: По-русски
Категория: Диск | Помещение: Помещение
Телефон(ы): +7(254) 81205
E-mail: alexander@biz-ru.com

Основная информация
Возраст бизнеса: 8 лет

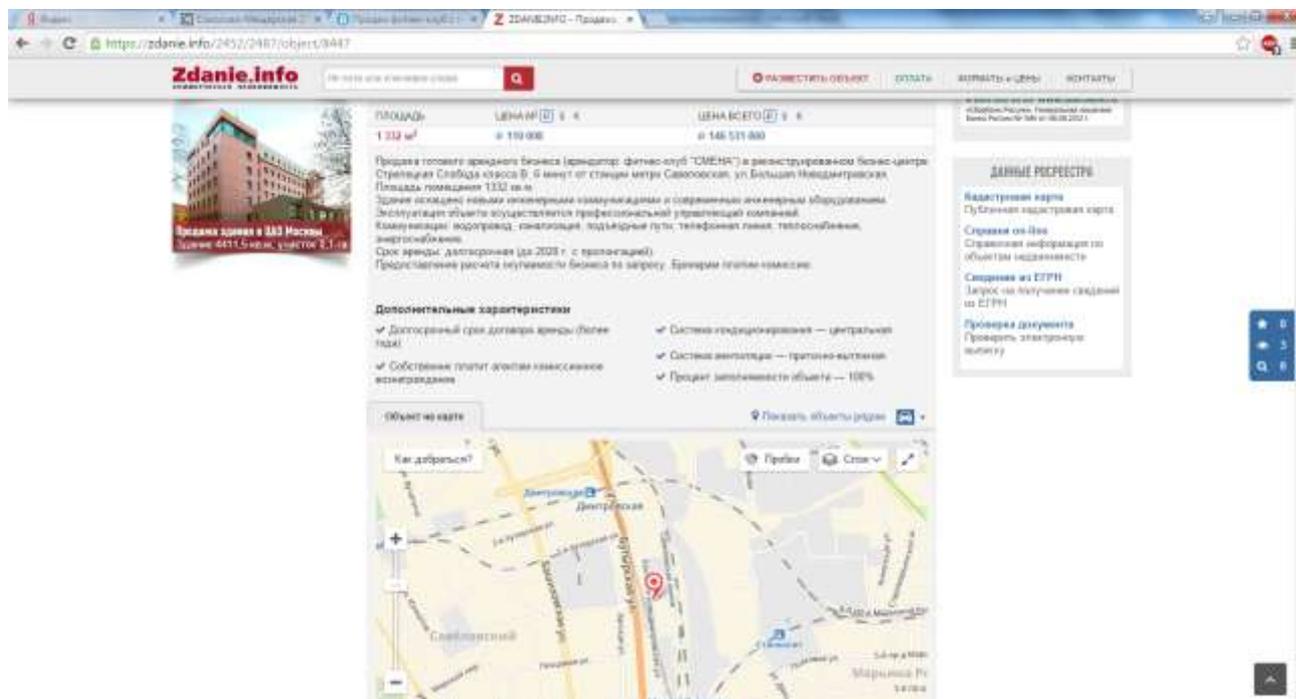
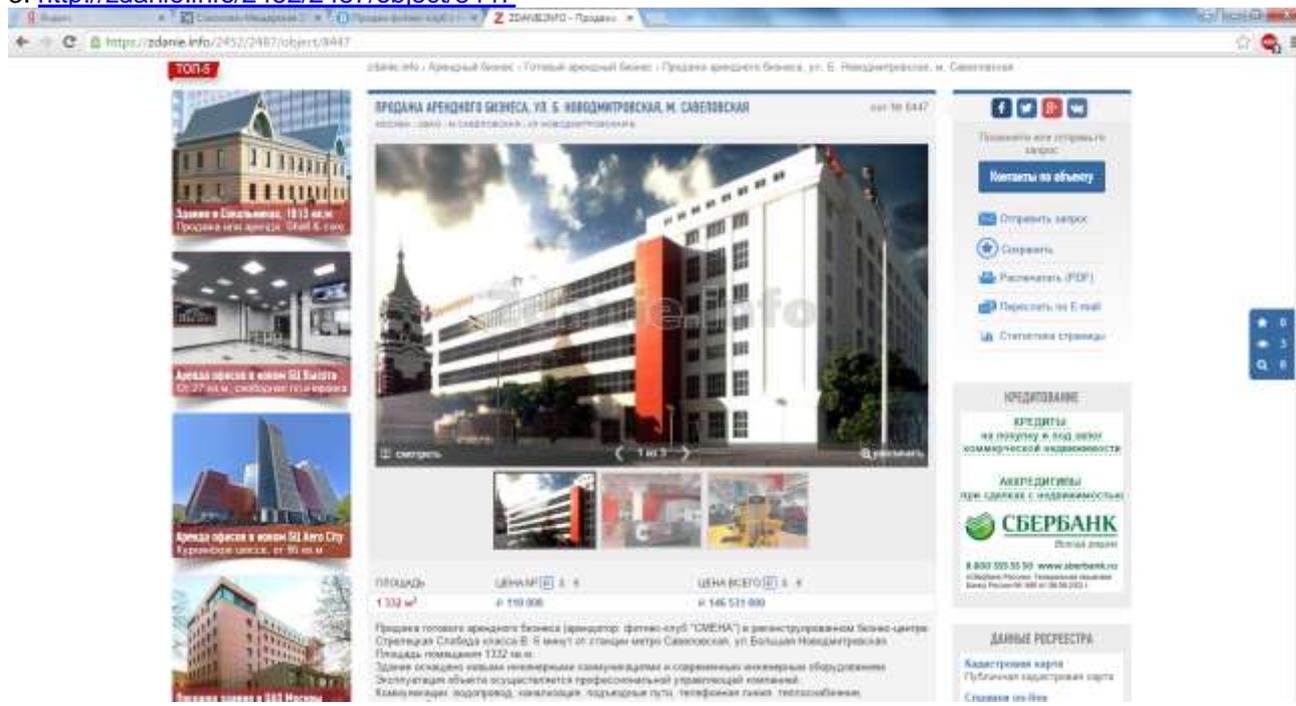
Финансовые показатели
Выручка в месяц: 1 500 000 ₽
Прибыль в месяц: 800 000 ₽

Описание объявления
Продается фитнес-клуб, расположенный в спальном районе, без конкуренции. Помещение находится в собственности, общая площадь 500м2. Ежемесячные 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

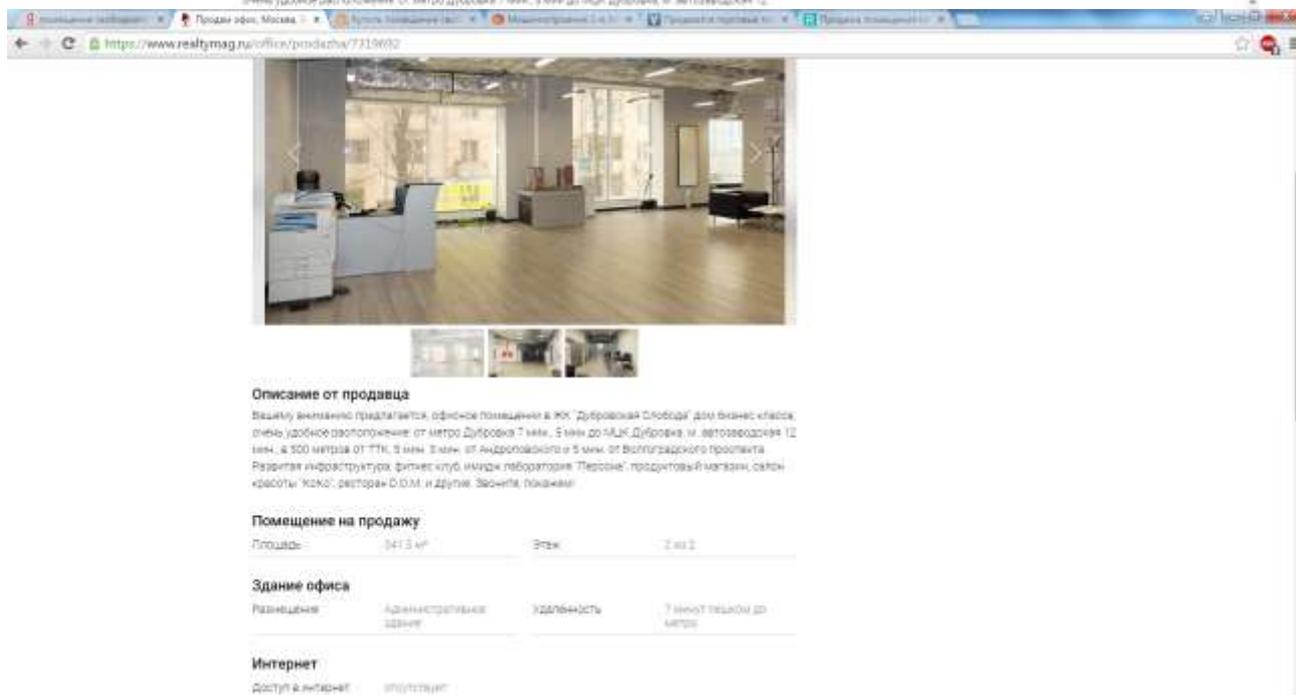
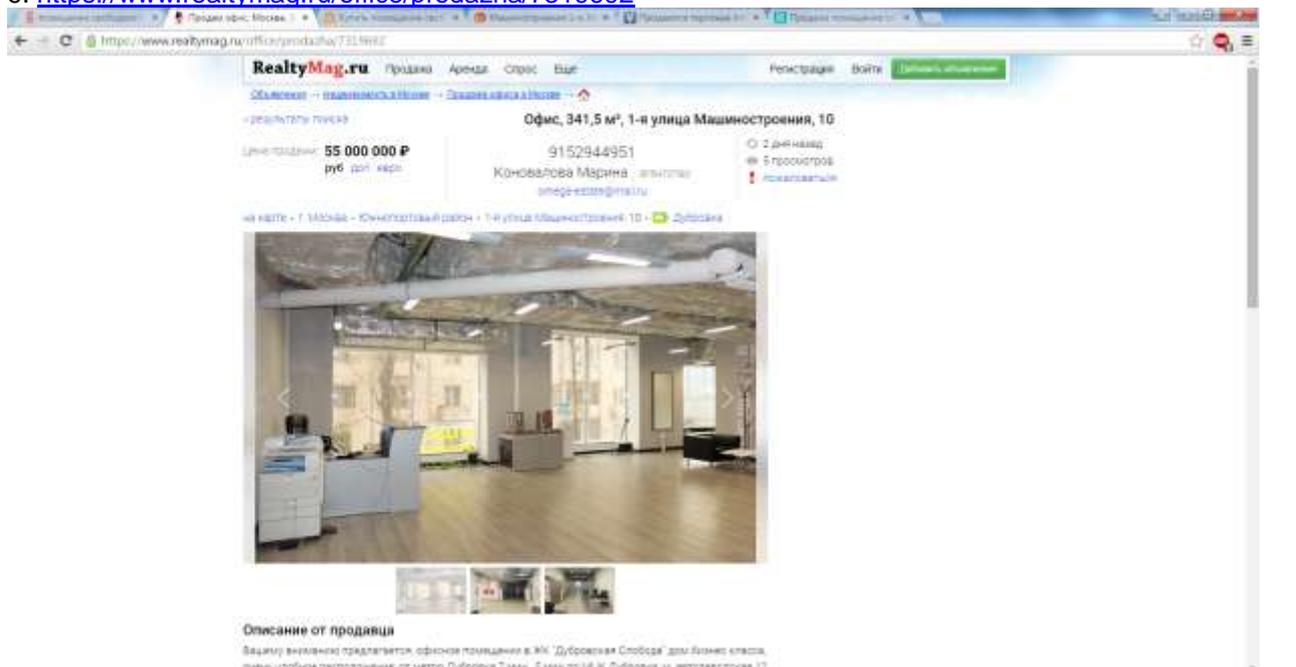
3. <http://zдание.info/2452/2487/object/8447>



4. <http://moskva.nemoshop.ru/kommercheskaja-nedvizhimost/n2812515-prodautsa-torgovyje-plossadi-6-min-peskom-ot-m-uznaa>



6. <https://www.realtymag.ru/office/prodazha/7319692>



7. <https://bazametrov.ru/offers/13523087>

ЗДАНИЕ - РАЙОН ОБРУЧЕВСКИЙ, ПРОФСОЮЗНАЯ УЛ., 76

АКЦИЯ ТОЛЬКО В МАРТЕ!
ПОДБЕРЕМ ОФИС БЕСПЛАТНО!
+7 (929) 573-11-66
ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Цена помещения:	355 900 000 руб. / 301 818 руб. за м2
Общая площадь:	1300 м ²
Классификация/Тип договора:	продажа объекта
Адрес:	Москва, район Обручевский, Профсоюзная ул., 76
Возле/на станции метро:	Капотово

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Цена помещения:	331 500 000 руб. / 301 818 руб. за м2
Общая площадь:	1300 м ²
Классификация/Тип договора:	продажа объекта
Адрес:	Москва, район Обручевский, Профсоюзная ул., 76
Возле/на станции метро:	Капотово
Ориент:	ЮЗАО
Тип строения:	Нежилой фонд
Телефон владельца:	+7 495 229 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

Издатель:

Телефон владельца: +7 965 565-44-44

Пожалуйста, оставьте заявку, мы свяжемся с вами по телефону на сайте <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

Продать помещение на 1-м этаже Жилого дома премиум-класса с отдельным входом и современной парковкой. От станции М.Добрынинская всего 2-3 минуты пешком, а от М.Полковника - всего 5-6 минут пешком. 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 венесий (спортзал-аэробический клуб, но возможно продажа без арендатора. Значит, все расходы и платежи, налоги и тп. Продав не собственник!

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	
Ближайшие станции метро:	Добрынинская	
Округ:	ЦАО	

Телефон владельца: +7 965 565-44-44

Пожалуйста, оставьте заявку, мы свяжемся с вами по телефону на сайте <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

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	
Ближайшие станции метро:	Добрынинская	
Округ:	ЦАО	
Тип строения:	Жилой фонд	
Телефон владельца:	+7 965 565-44-44	

ПОКАЗАТЬ ОБОЗНАЧЕНИЯ

WhatsApp Facebook Telegram Messenger

9. <http://www.kvmetr.ru/objects/17524478/>

www.kvmetr.ru/objects/17524478/

Идентификатор объекта: 17524478

Продам помещение свободного назначения 419 м². 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%!
СТОЛИЧНЫЙ
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»

www.kvmetr.ru/objects/17524478/



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 (23 мин. ходьбы)
Чертаново – 2.8 км (34 мин. ходьбы)

Площадь 419 м²

Описание Лот 17528 Цена от собственника! СРО-ИФП! Студийно-офисное 2-е эт. в новом здании 419 кв.м. Год постройки 2015, здание в аренде у города до 2040 года. Собственный паркинг с 2007 года. На фото в студии ремонта, сайдинг, ремонт завершен, чисто, красиво, готовы к продаже. Идеальное помещение для размещения кафе, ресторана, мед.центра, салона, офиса, фитнес-клуба, центра детского центра, ЗВЕНИТЕ!

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
Однушку 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
Москва, г. Бутово, ул. Куликовская, д. 3Д

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

B+
 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:	150 000 000 руб. / 100 000 руб. за м2
Общая площадь:	1500 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 ЦВК-ЭКСПОЦЕНТР

11. <http://bazametrov.ru/offers/14118974>

Главная / Помощь / FAQ / Объявление 14118974

СВОБ. НАЗНАЧ. - РАЙОН ТВЕРСКОЙ, 4-Й САМОТЕЧНЫЙ ПЕР., 9

АКЦИЯ ТОЛЬКО В МАРТЕ!
ПОДБЕРЕМ ОФИС БЕСПЛАТНО!
+7 (929) 573-11-64
ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
vokzalov
Телефон владельца: +7 985 128-44-66
Пожалуйста, свяжитесь продавцу, чтобы узнать это объявление на сайте metro/bazametrov.ru

Взлет просметов: 257
Просмотров за сутки: 1
Дата обновления: 15.03.2023 10:45:06

Вашему вниманию предлагаем помещение на территории административного здания. Первый этаж домов. Помещение идеально подходит под выкуп танцев, фитнес-клуб, детский-студию и др. Круглосуточный доступ в помещении. Общая площадь 188,4м2. Высота потолков 6м, можно сделать антресоли. Высота стен 1м60см. Орех паркет, 20 см. лифта нет. В собственности.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА	ДОПОЛНИТЕЛЬНО	ОТЗЫВЫ И КОММЕНТАРИИ (0)
Цена помещения:	40 000 000 руб. / 212 514 руб. за м2	
Общая площадь:	188 м2	

Вашему вниманию предлагаем помещение на территории административного здания. Первый этаж домов. Помещение идеально подходит под выкуп танцев, фитнес-клуб, детский-студию и др. Круглосуточный доступ в помещении. Общая площадь 188,4м2. Высота потолков 6м, можно сделать антресоли. Высота стен 1м60см. Орех паркет, 20 см. лифта нет. В собственности.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА	ДОПОЛНИТЕЛЬНО	ОТЗЫВЫ И КОММЕНТАРИИ (0)
Цена помещения:	40 000 000 руб. / 212 514 руб. за м2	
Общая площадь:	188 м2	
Конструкция/Тип договора:	продано объект	
Адрес:	Москва, район Тверской, 4-й Самотечный пер., 9	
Ближайшие станции метро:	Достыковская	
Окрут:	ЦАО	
Тип строения:	Нижний этаж	
Телефон владельца:	+7 985 128-44-66	

ПЕРЕЙТИ НА КАРТУ

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 нашли 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, продажа Офис, общ. пл. 595,4, 1/7 этаж, Спец. предложение !!! Продажа инвестиционного помещения с действующим бизнесом, оборудованием под СПА-салон, салон красоты, фитнес-студия, студии 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, парикмахерский зал, маникюр и педикюр от OPI и GENWOL, вертикальный солярий. 3. Паренич. 4. Фитнес-студия, тренажерный зал, тренажер HUBER, зал групповых занятий. 5. Комплексные программы SPA на два и более лиц. СПА-зона, гротто-релакс парная, турецкий ХАММАН, финская-русская сауна, гидромассажный ванна с озонем, гидромассажный бассейн с гидромассажем, джакузи с проточной водой 4 м. на 4 м, 8-я с-р-в-ч-у полностью реконструирована.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОПОЛНИТЕЛЬНО ОТЗЫВЫ И КОММЕНТАРИИ (0)

Москва, Таганский, Гончарная улица 40, продажа Офис, общ. пл. 595,4, 1/7 этаж, Спец. предложение !!! Продажа инвестиционного помещения с действующим бизнесом, оборудованием под СПА-салон, салон красоты, фитнес-студия, студии 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, парикмахерский зал, маникюр и педикюр от OPI и GENWOL, вертикальный солярий. 3. Паренич. 4. Фитнес-студия, тренажерный зал, тренажер HUBER, зал групповых занятий. 5. Комплексные программы SPA на двух и более лиц. СПА-зона, гротто-релакс парная, турецкий ХАММАН, финская-русская сауна, гидромассажный ванна с озонем, гидромассажный бассейн с гидромассажем, джакузи с проточной водой 4 м. на 4 м, 8-я с-р-в-ч-у полностью реконструирована.

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

Корпоративный портал

своб. назнач. (продажа) Москва, район Обручевский, Профсоюзная ул., 76

300 000 000 Р
всего
3 138,10 м²

торговые помещения на продажу



Контактная информация

Ю. объекта	1766
Тип недвижимости	торговые помещения
Тип сделки	продажа
Этаж	1
Этajeность	2
Тип здания	нежилое
Страна	Россия
Регион	Москва
Город	Москва
Район	Обручевский
Метро	Калужская
Расстояние до метро (пешком)	2
Материал стен	каргичевый
Отделка	евроремонт
Общая площадь	3138.10

almasta.recrm.ru/1766

Контактная информация

Имя - центр
+7(495)44080
info@almasta.ru

чтобы мы сотрудничали, свяжитесь с нами сам
укажите телефон или email
название компании, дата рождения, паспорт
или любой другой документ

Регион	Москва
Город	Москва
Район	Обручевский
Метро	Калужская
Расстояние до метро (пешком)	2
Материал стен	каргичевый
Отделка	евроремонт
Общая площадь	3138.10
Цена за весь объект	300 000 000 Р
Цена за метр	95 995 Р за м ²
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 парковочный для посетителей галереи. Площадь помещения составляет 3138,1 м², 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 ПЕРСОНАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Новинки Продажи Аренда Продажа с арендатором +7 (495) 150-12-22 [Заказать звонок](#)

Продажа здания 2640 кв.м. ул. Лefортoвский Вал, 9А 2640.00 м² 300 000 000 ₽

2640 кв.м. торговля №17344 [Добавить в избранное](#) [Перейти на страницу](#) [Пополнить заявку](#)

Тип сделки:	Продажа
Город:	Москва
Метро:	Авиамоторная
Расстояние пешком до метро:	15 мин.
Расстояние транспортом до метро:	5 мин.
Этаж:	1
Улица:	Лefортoвский 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 ПЕРСОНАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Новинки Продажи Аренда Продажа с арендатором +7 (495) 150-12-22 [Заказать звонок](#)

Продажа здания 2640 кв.м. ул. Лefортoвский Вал, 9А 2640.00 м² 300 000 000 ₽

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.

4 этаж отдельно стоящего здания + цокольный этаж. Телефонизация и горячая вода полностью используются. Газовая котельная - около 1014 500 (3 кв.) на 340 000 кв.м в год. Спутниковое телевидение, интернет, сервис видеонаблюдения - все включено.

Связаться с представителем

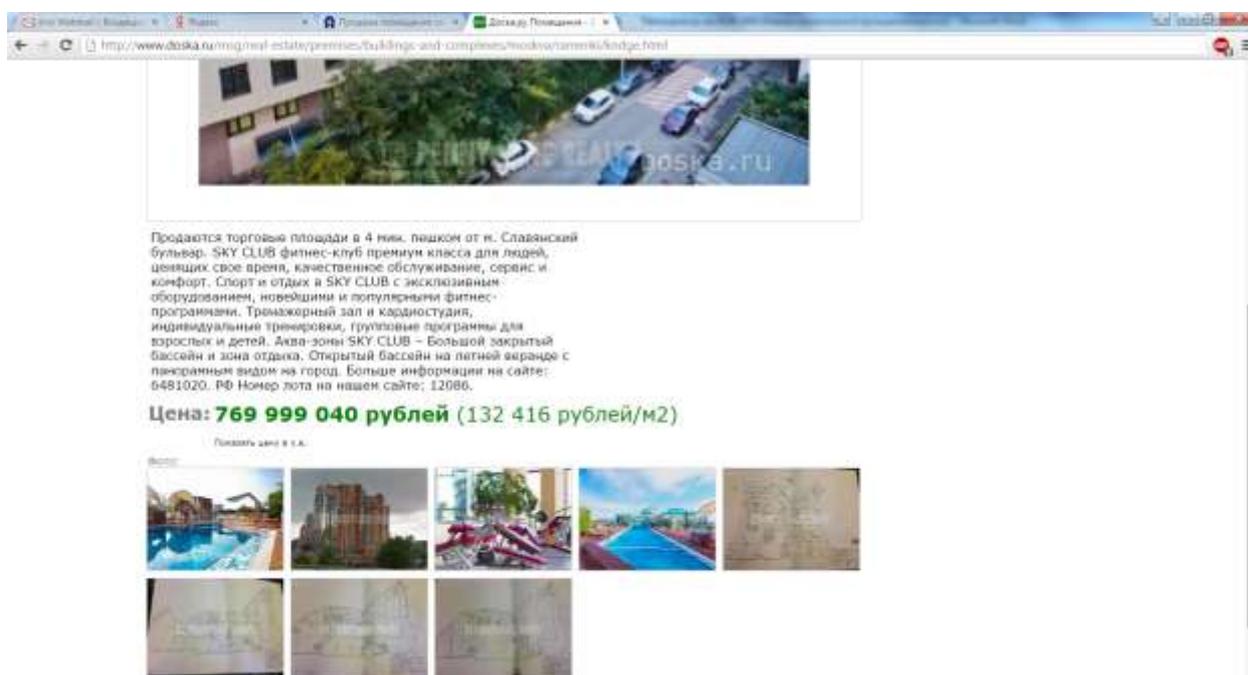
Имя: Телефон:

Эксперимент: Меня заинтересовало ваше объявление №17344 - Продажа здания 2640 кв.м. ул. Лefортoвский Вал, 9А. Пожалуйста, вышлите более подробную информацию или перезвоните мне. Спасибо.

Миграфов Алексей
 +7 (495) 150-12-22 aleksey@pennylane.ru
https://www.instagram.com/aleksey_migrafov
<https://www.facebook.com/aleksey.migrafov>
<https://www.linkedin.com/in/aleksey-migrafov>

[Перейти к объявлению](#)

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 м²
 Москва, ул. Адмирала Лазарева 40
 М. Улицы Горького: 9 мин. пешком

Площадь: **1 500 м²** | 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 салонов в т.ч. пельмо застройка 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)

Понять информацию

Условия сделки

Цена	150 000 000 руб
Ставка	100 000 руб/м²
Наличие	ИДБ: 03%
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия | Помогите мне

Изд: Общедоступный

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 взыскания: +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

Недвижимость от собственника !!! 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 м²	
Консигн/Тип договора:	продажа объекта	
Адрес:	Москва, район Царицыно, Солнечная ул., 3	
Ближайшая станция метро:	Юго-Западная	
Одну:	340	
Тип строения:	Нежилой фонд	
Телефон владельца:	+7 495 255-14-96	

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА







Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :
 город Москва, доля в праве: 94,77/10000



Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
 О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: "14" августа 2014 года
 Документы-основания: • Договор купли-продажи с Закрытым акционерным обществом "ЮРСИД КЛАСС КЛАБЗ" от 23.07.2014

• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом неликвидности "РВМ Столичная неликвидность №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", утвержденные Приказом Генерального директора от 02.02.2012 №05/1-06/ОД, зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам от 05.04.2012 за №2334-2, от 21.02.2013 №2334-3, от 04.07.2013 №2334-4, от 18.12.2013 №2334-5, от 18.02.2014 №2334-6

Субъект (субъекты) права: Владельца инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда неликвидности "РВМ Столичная неликвидность №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 9053/10000
 Объект права: Помещение, назначение: нежилое, обща площадь, 367,4 кв.м, номера на поэтажном плане: подпол, помещение I - комнаты с I по 4; этаж I, помещение I - комнаты 1, 2; помещение II - комнаты 1; этаж 2, помещение I - комнаты 1; помещение II - комнаты 1, 4; этаж 3, помещение I - комнаты 1, подры (местоположение) объект: г.Москва, ул.Житная, д.14, строеп.2

Кадастровый (или условный) номер: 77-01-0002003.3744
 Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" июля 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-1/0009/2014-56



Регистратор Швецова М. Л.
 М.П.



77-АР 128953

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

форма № 1
Действительна в течение 1 года

ЦЕНТРАЛЬНОЕ БЛТИ Центральное БТИ

ВЕЛИКАЯ ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 414/9 Листер -
по состоянию на 28.06.2007 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-
Предыдущий кадастровый номер	-
Учетный номер объекта	03000374
Адрес	Москва
Наименование (ул., пл., пер., проезд., туп., бульв., и т.п.)	Жетная ул.
Дом	14
Кварт.	-
Строение	2
Функциональное назначение	нежилое
Общая площадь всего (кв.м.)	5566,2
Кроме того площади (кв.м.):	Количество квартир
в т.ч.	-
лестничных клеток	Материал стен
технического подполья	-
технического этажа	Год постройки
	-
	Этажность (без учета подвальных этажей)
	-
вент. камер	Подвальных этажей
	-
других помещений	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)
	-
Площадь застройки (кв.м.)	1742
Жилая площадь (кв.м.)	нет
Жилая площадь (кв.м.)	Новая площадь (кв.м.)
жилая помещений	в т.ч. жилая площадь в нежизн. постройк. (кв.м.)
	5566,2
	-

Описание объекта права: помещения

Наименование правообладателя (ФМО для физического лица)	Департамент гос. и муницип. имущества г. Москвы	Кадастровый номер N	-
Здание/строение	Здание		
Тип помещения: встроено-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	3998,5	Новая площадь (кв.м.)	3998,5
	в т.ч.		
Жилая площадь (кв.м.)	-	Жилая площадь (кв.м.)	-
жилая помещений		в нежилых помещениях	

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану
Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г. Москвы
24.09.2004г. N 1007183.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральнобТИ г. Москвы



Начальник БТИ Курочкин Н.И. 3.12.2007

Исполнитель Воеводина Л.И. 3.12.2007

Руководитель группы
инвентаризации
зданий и сооружений
Канашова Т.И.



01 10 07 0062211

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 1, всего листов 4

Дата 14.05.2008
 Кадастровый номер 414/09 (01000374.0003)
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 571.1.1.09.И.
 1. Специализация объекта недвижимого имущества (наименование объекта недвижимости (сооружения), в котором расположено помещение)
 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение
 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение
 1.3. Объем площади части помещения
 1.4. Адрес (местонахождение):

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

1.5. Наименование помещения: нежилое
 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме (жестко, съемное)
 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена квартира
 1.8. Номер помещения на поэтажном плане
 1.9. Превалирующая кадастровая (успешная) квартира объекта недвижимого имущества:
 1.10. Примечание: дата обследования - 31.05.2007

1.11. ГУП Москва - Центральное БТИ (наименование государственного органа)
 дата обследования - 15-08/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник БТИ
 Елена Александровна
 Зам. начальника
 Центрального БТИ г. Москва
 И.И. Кузнецова
 (подпись)
 Е.А. Александровна
 (подпись)
 Центрального БТИ г. Москва

01 10 08 0045323



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 3, всего листов 3

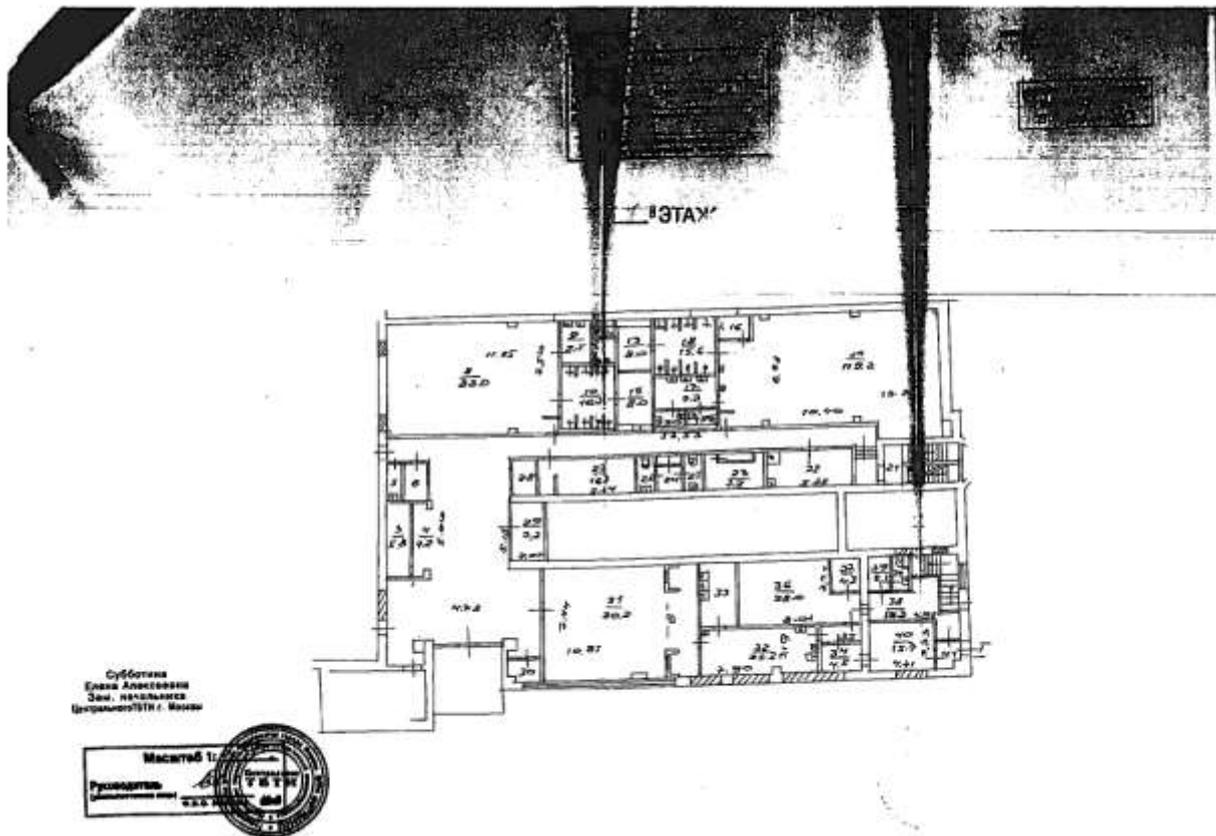
Кадастровый номер 414/09 (01000374.0001)
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)
 План расположения помещения на этаже (список помещений части)
 По адресу: Жетная ул., 14, стр.2
 Часть помещения N 1 Тип: Культурно-выставочное
 Помещение обследование 26.03.2008
 Постановление Правительства
 по переустройству объекта недвижимого назначения
 от 23.07.2002 N 577-ПП

Этаж комн.	NN Характеристики помещений	Общая площадь			Высота помещений, исключая в т.ч. пром.	240
		всего	в т.ч. основ.	в т.ч. остек.		
5	разделочная	13,6			13,6	курильщик
6	душевая	2,5			2,5	курильщик
7	санузел	1,3			1,3	курильщик
8	разделочная	14,5			14,5	курильщик
9	душевая	2,5			2,5	курильщик
10	санузел	1,4			1,4	курильщик
12	ком.парковочное	12,2			12,2	курильщик
13	коридор	6,5			6,5	курильщик
14	санузел	2,1			2,1	курильщик
15	ком.для отдыха	22,2	22,2		5,2	курильщик
16	коридор	5,2			4,8	курильщик
17	вспомогат.	7,3			7,3	курильщик
18	бассейн	8,5			8,6	курильщик
19	предварительная	6,1			6,1	курильщик
20	холл	2,5			2,5	курильщик
21	санузел	2,6			2,6	курильщик
22	ком.парковочное	26,7	26,7		20,1	курильщик
23	ком.для отдыха	20,1			4,0	курильщик
24	бассейн	4,9			4,9	курильщик
25	душевая	4,3			4,3	курильщик
26	вспомогат.	6,2			6,2	курильщик
27	капитальная сауна	1,0			1,0	курильщик
28	душевая	1,0			1,7	курильщик
29	санузел	1,1			1,5	курильщик
30	коридор	8,5			16,2	курильщик
30а	кладовая	16,2			3,0	курильщик
31	кладовая лестниц	1,0				
32	ком.парковочное	1,0				
Итого по части помещения		216,8	73,0		143,8	
---Нормальная планировка всего в т.ч. Культурно-выставоч.		216,8	73,0		143,8	

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г. Москва
 24.09.2004г. N 1007193.

Субботкина
 Елена Александровна
 Зам. начальника
 Центрального БТИ г. Москва
 И.И. Кузнецова
 (подпись)
 Е.А. Александровна
 (подпись)
 Центрального БТИ г. Москва
 Фальшива Т.А.
 (подпись)
 Фальшива Т.А.
 (подпись)
 Фальшива Т.А.
 (подпись)



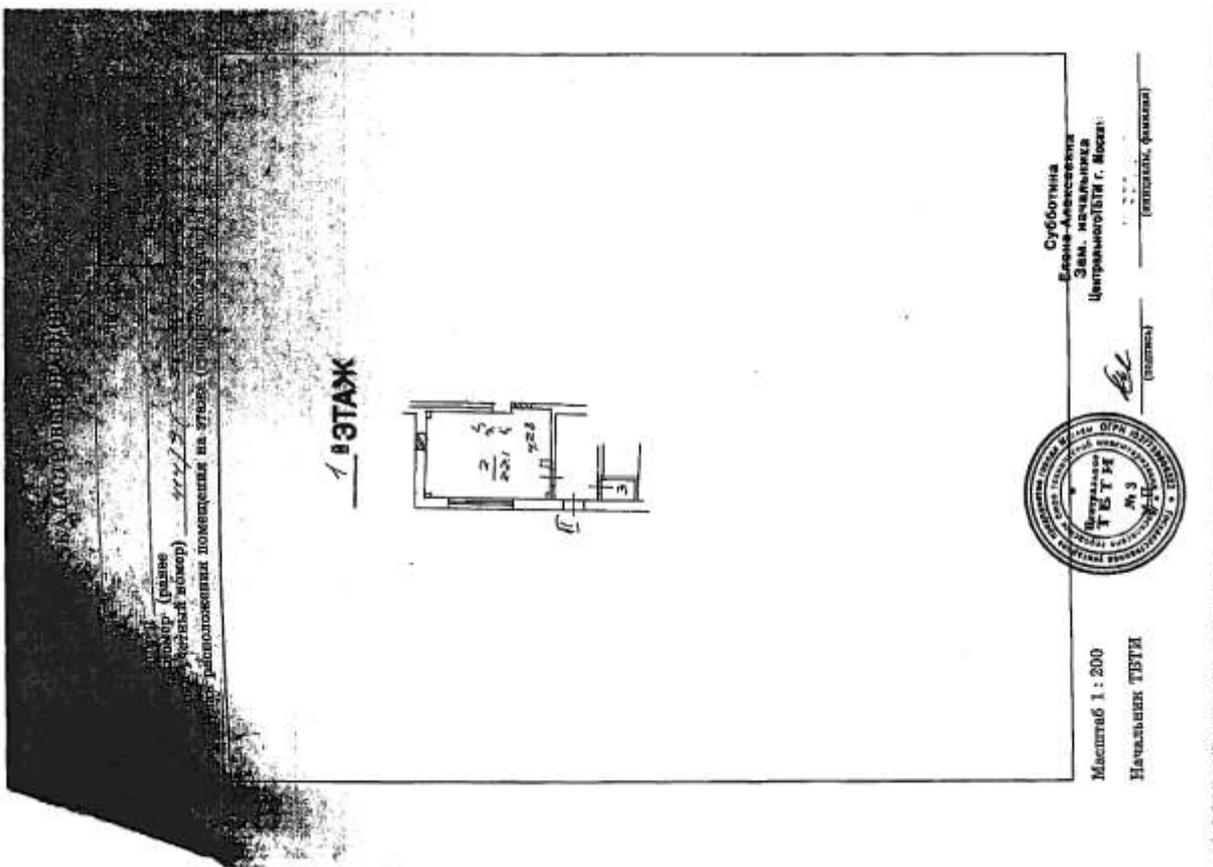


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения
Лист № 3, всего листов 4

Кадастровый номер
Инвентарный номер (размер
применяемый участковой номер)
План расположения помещения на этаже (отделение графической части)

По адресу: Железная ул., 14, стр.2
Часть помещения № I Этаж: Культпросветильное
Помещение обременено 31.05.2007
Постановлением Правительства
по переустройству объекта нежилого назначения
от 23.07.2002 № 577-ИИ

№ Этаж	Характеристика конструкт и помещения	Общая площадь		Площадь помещений эксплуат. площад., в т.ч.		Итог со- та
		всего	в т.ч. - основ.	эксплуат. площ.	и др. проч.	
1	пек. подсобье	5,8		5,8	культур	300
4	трениная	7,2	7,2		культур	
5	пек. подсобье	2,5		2,5	культур	
6	касса	3,4	3,4		культур	
8	раздевалка	88,0		88,0	культур	
9	санузлит	5,5		5,5	культур	
10	душевая	16,7		16,7	культур	
11	санузлит	3,3		3,3	культур	
12	санузлит	2,0		2,0	культур	
13	сауна	8,0		8,0	культур	
14	раздевалка	119,2		119,2	культур	
15	сауна	8,0		8,0	культур	
16	душевая	1,4		1,4	культур	
17	тренильная	7,7		7,7	культур	
18	душевая	15,6		15,6	культур	
19	санузлит	1,8		1,8	культур	
20	санузлит	1,8		1,8	культур	
21	летняя площадка	17,5	12,9	17,5	культур	
22	кассовый	12,9			культур	
23	кассовый	7,2		7,2	культур	
24	уличная	2,9		2,9	культур	
25	санузлит	3,0		3,0	культур	
26	санузлит	2,9		2,9	культур	
27	гайдеворская	16,7		16,7	культур	
28	табур	3,5		3,5	культур	
29	прочие	7,7	7,7		культур	
30	кабинет	3,0	3,0		обществ	
31	ресторан	80,2	80,2		обществ	
32	курок	25,2	25,2		обществ	
33	железня	9,7		9,7	обществ	
34	кассовый	4,5		4,5	культур	
35	кассовый	2,8		2,8	культур	
36	меч. площадка гнч	28,0	28,0		обществ	
37	пек. подсобье	4,3		4,3	культур	
38	холл	18,2		18,2	культур	
39	раздевалка	3,1		3,1	культур	
39а	санузлит	2,0		2,0	культур	
40	кассовый	15,7		15,7	культур	
41	табур	1,8		1,8	культур	
Итого по части помещения		571,1	167,6	403,5		
---Новая площадь всего		571,1	167,6	403,5		
в т.ч. Общая площадь		143,1	133,4	9,7		
Культпросветил.		428,0	34,2	393,8		



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения
Лист № 3, всего листов 3

Кадастровый номер
Инвентарный номер (раппе
присвоенный участку номер)
План расположения помещения на этаже (ссылка на графическую часть)

По адресу: Житная ул., 14, стр.2
Часть помещения № II Этаж Культпросветительские
Помещения общеобразоват. 26.01.2007

Этаж	№	Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений, используемых в т.ч. для общ. поль.	Высо-сота
			всего	в т.ч. в т.ч. в т.ч.		
1	2	офис	22,1	22,1	культура	300
3	3	свиряки	1,5	1,5	культура	
Итого по части помещения			23,6	23,1	1,5	
---Нормативная часть			23,6	22,1	1,5	
в т.ч. Культпросветит.			23,6	22,1	1,5	

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

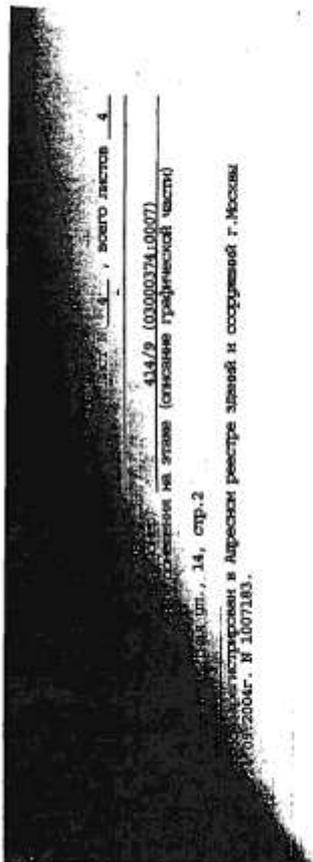
Начальник ТЭТИ
Исполнитель

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТЭТИ г. Москва

И.И. Козлова
(подпись)
И.И. Козлова
(подпись)

Н.П. Чертежник
(подпись)
Н.П. Чертежник
(подпись)

Фальцелла Т.А.
(подпись)
Фальцелла Т.А.
(подпись)



Кадастровый паспорт
части помещения

Лист № 1, всего листов 3

Дата: 14.05.2008
 Кадастровый номер: _____
 Инвентарный номер (улице): _____
 Приписочный учетный номер: 414/9 (03000374:0011)
 Описание объекта недвижимого имущества (кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение): _____
 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: _____
 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: _____
 1.3. Общая площадь части помещения: 37,5 кв.м.
 1.4. Адрес (наименование): _____

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

1.5. Наименование помещения: нежилое
 (жилое, нежилое)
 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме (квартира, квартира)
 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната II (ком.2,3,6)
 1.8. Номер помещения на поэтажном плане II (ком.2,3,6)
 1.9. Процедура кадастровая (улицная) номера объекта недвижимого имущества:
 1.10. Дата введения: дата основания - 26.01.2007
 1.11. _____
 (наименование органа государственной власти)

 (наименование органа государственной власти) от 14 июня 2005 г.

Исх. № 0110/08



И.И. Удоскина
 (инженер-дизайнер)
 Елена Алексеевна
 Зам. начальника
 Центрального БТИ г. Москвы



01 10 08 0045331

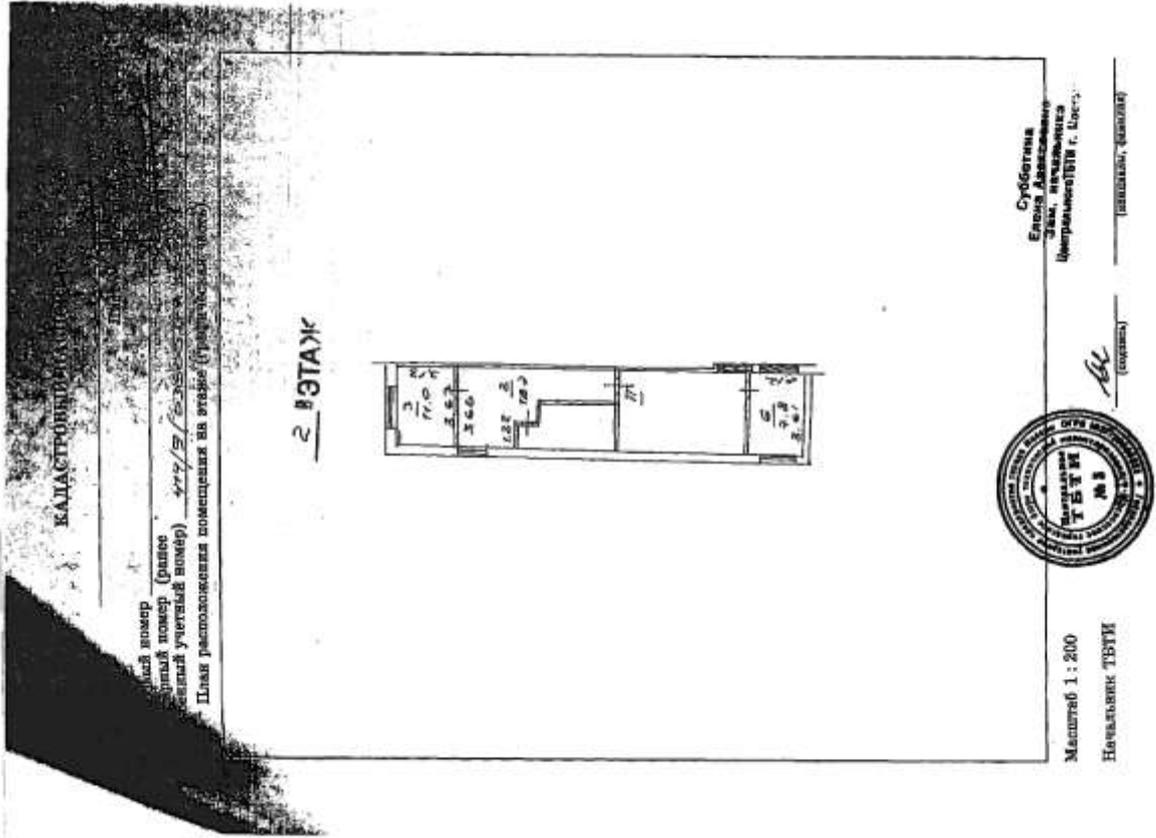
Исх. № 0110/08

Исх. № 0110/08



Субботина
 Елена Алексеевна
 Зам. начальника
 Центрального БТИ г. Москвы

И.И. Удоскина
 (инженер-дизайнер)
 Фалеева Т.А.
 (начальник, инженер)



Кадстровый лист
части помещения

Лист № 3, всего листов 3

Кадстровый номер
Инвентарный номер (далее
кадстровый учетный номер)
План расположения помещения на плане (описание графической части)

414/03/00374.0011

По адресу: Железная ул., 14, стр.2

Часть помещения № II Этаж Мультипрофильное
Помещение обследованное 26.01.2007

№ Этаж/комн.	Характеристики помещений	Общая площадь		Площадь помещений		Высота помещений, м
		всего	в т.ч. осев.	всего	в т.ч. лодж. балк. проч.	
2	коридор	18,7		18,7		340
3	офис	11,0	11,0			
6	архив	7,8	7,8			
Итого по части помещения		37,5	37,5	18,7	18,7	
---Итого по помещению всего		37,5	37,5	18,7	18,7	
в т.ч. Мультипрофильное		37,5	37,5	18,7	18,7	

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

Начальник ТЭИИ
Исполнитель

Субботина Елена Александровна
Зем. начальник
Центрального БТИ г. Москва

Н.И. Карасева
(подпись, печать)
Фалеева Т.А.
(подпись, печать)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 Лист № 3, всего листов 3

Кадастровый номер
 Инвентарный номер (ранее
 присвоенный учетный номер) 414/9 (03/000374.0/006)

Листы распределения помещения на этажи (специальные графической части)

По адресу: Итэна ул., 14, стр.2

Получение И.Т.Пол: Купольное
 Постановление 26.01.2007
 Постановление Правительства
 по переводу объекта недвижимого имущества
 от 23.07.2002 № 577-ПП

Этаж/комн.	№ Характеристик помещений	Общая площадь		Площадь помещений		Всего помещений
		всего	в т.ч. остов.	всего	в т.ч. проч.	
а 1	1	37,2		37,2	курьер	340
	2	8,2		8,2	курьер	
	3	1,3		1,3	курьер	
	4	2,2		2,2	курьер	
	5	2,2		2,2	курьер	
	6	1,3		1,3	курьер	
	7	12,1	12,1	17,9	курьер	
	8	17,9		17,9	курьер	
	9	22,1		22,1	курьер	
Итого по помещению		104,5	12,1	92,4		
---всего помещений всего		104,5	12,1	92,4		
в т.ч. Купольное		104,5	12,1	92,4		

Адрес зарегистрирован в Едином реестре земель и сооружений г. Москвы
 24.09.2004г. № 1007183.

Начальник ЦЭИИ
 Исполнитель

Субботина
 Елена Алексеевна
 Зам. начальника
 Центрального БУ г. Москвы

И.И. Вдовина
 (подпись)
 Фалеева Т.А.
 (подпись)



СОДЕРЖАНИЕ

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 3

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА 4

3. ОБЪЕКТ АРЕНДЫ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 4

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПЛАТЕЖИ 4

5. ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ 7

6. СРОК АРЕНДЫ 9

7. ПЕРЕДАЧА И ВОЗВРАТ АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 9

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН 10

9. ИЗМЕНЕНИЯ АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 14

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН 15

11. ПЕРЕДАЧА, СУБАРЕНДА И ОБРЕМЕНЕНИЕ 16

12. ДАТА ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ И РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРА 17

13. РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА 18

14. СТРАХОВАНИЕ 19

15. ФОРС-МАЖОР 19

16. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ 20

17. ПРИМЕНИМОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И РАЗРШЕНИЕ СПОРОВ 20

18. АДРЕСА ДЛЯ КОРРЕСПОНДЕНЦИИ И ПОРЯДОК ОБМЕНА ИНФОРМАЦИЕЙ СТОРОНАМИ 21

19. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ 21

20. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН 22

21. ПОДПИСИ СТОРОН 22

договор аренды между

Закрытым акционерным обществом «ЮРСИТИ КЛАСС КЛАБЪ»

и

ООО «Спорт-Фортуна»



Настоящий договор аренды (далее – «Договор») заключен в городе Москва, «17» февраля 2014 года между

Закрывающее акционерное общество «ЮРД КЛАСС КЛАБЪ», зарегистрированное по законодательству Российской Федерации, ОГРН 1027739383682, ИНН 7728576836, КПП 772801001, имеющим место нахождения по адресу: Российская Федерация, 117420, г. Москва, улица Наметкино, дом 6, корп. 1 в лице Генерального директора Салишер Олги Сергеевны, действующего на основании Устава, имеющего в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Спарт Форум», зарегистрированное по законодательству Российской Федерации, местом место нахождения по адресу: 117420, г. Москва, ул. Наметкино, д.6, корп.1, зарегистрированное Месячной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 02 февраля 2006 года за Основным Государственным Регистрационным Номером ОГРН 1067746218176, ИНН 7728571563, КПП 772801001, имеющим в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Кутыповой Третьи Константиновны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Сторонами», в их деятельности - «Сторона»

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Если ниже не следует из контекста, термины, употребленные в Договоре с заглавной буквы, имеют следующие значения:

«**Акт приема-передачи**» означает документ, подписываемый Сторонами при передаче Арендных помещений по Договору от Арендодателя Арендатору, а также документ, подписываемый Сторонами при возврате Арендных помещений Арендатором Арендодателю;

«**Арендная плата**» означает плату за аренду и пользование Арендными помещениями, подлежащую уплате Арендатором Арендодателю по Договору;

«**Арендные помещения**» означает все жилые помещения, предназначенные Арендатором во временное владение и пользование Арендатору по Договору. Перечень, план расположения, площади и характеристики Арендных помещений приведены в Приложении № 1 к Договору. В состав Арендных помещений входят также все неотъемлемые части указанных Арендных помещений, в том числе такие как: конструктивные элементы, сантехника и сооружения фасады, капитальные и некапитальные стены, капитальные и некапитальные перегородки, межэтажные перекрытия, двери (дверные блоки), окна (оконные блоки), их составные части, любые несущие фасады (включая несущиеся фасады), в том числе ланитные остекления, лестничные площадки, лестницы, лифты (лифтовые оборудования), лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, подвалы, ограждающие несущие и вспомогательные конструкции, все оборудование (в том числе сантехническое, электрическое, санитарно-техническое) и инженерные системы.

«**Дата начала Срока аренды**» означает дату подписания Сторонами Акта приема-передачи при передаче Арендных помещений по Договору от Арендодателя Арендатору, которая является первым днем Срока аренды;

«**Дата окончания Срока аренды**» означает дату подписания Сторонами Акта приема-передачи при передаче (вспомог) Арендных помещений по Договору от Арендатора Арендодателю по истечении Срока аренды, которая является последним днем Срока аренды;

«**Значителен означает здание**, в котором расположены Арендные помещения, которое является предметом настоящего Договора;

«**Изменения Арендных помещений**» означает любые изменения Арендных помещений, являющиеся следствием проведения мероприятий по ремонту, модернизации, капитальному ремонту, ремонтным работ, иных улучшений Арендных помещений.

«**Районный земельный участок**» означает кадастровый земельный участок, на котором расположены Арендные помещения и в отношении которого Арендодатель является собственником;

«**Срок аренды**» означает срок аренды Арендных помещений по Договору, указанный в пункте 6.1 Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В порядке и на условиях, определенных Договором, Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату, а Арендатор обязуется принять у Арендодателя во временное владение и пользование Арендные помещения, расположенные в Здании, для их использования для целей размещения фитнес-клуба;

2.2. Общая площадь Арендных помещений составляет 1 885,6 (Одна тысяча восемьсот восемьдесят пять целых шесть десятых) кв.м.

3. ОБЪЕКТ АРЕНДЫ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

3.1. Арендные помещения общей площадью 1 885,6 кв.м. (кадастровый (или условный) номер 77-77-12/010/2008-335), принадлежат Арендодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве «26» июня 2008г., запись регистрации 77-77-12/010/2008-335 от «26» июня 2008г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77 АЖ 439485;

3.1. Арендодатель гарантирует, что Арендные помещения не относятся к объектам культурного наследия;

3.2. Арендатор, его работники, посетители и подрядчики, при пользовании Арендными помещениями обязаны соблюдать Правила пользования Арендными помещениями, изложенные Приложением № 2 к Договору. Стороны соглашаются, что Правила пользования Арендными 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 изменения редакции Правил пользования Арендными помещениями;

3.3. Арендатор обязан соблюдать требования Договора и законодательства Российской Федерации по вопросам, касающимся владения и пользования Арендными помещениями и осуществляемой Арендатором деятельности, в том числе, среди прочего, но не ограничиваясь, все указанные органы пожарной безопасности и санитарно-эпидемиологического контроля;

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ИНЫЕ ПЛАТЕЖИ

4.1. Арендатор обязан своевременно вносить Арендную плату, оплачивать иные платежи, подлежащие уплате Арендодателю в соответствии с настоящим Договором;

4.2. Арендная плата формируется из постоянной, переменной составляющих и операционных расходов;

Постоянная составляющая Арендной платы включает в себя плату за владение и пользование Арендными помещениями и рассчитывается на основании следующих ставок:

4.2.1. В период с даты подписания Акта приема-передачи по 31.12.2014 года, ставка постоянной составляющей Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендных помещений составляет 1 399,37 (Одна тысяча триста девяносто девять рубль 37 копеек, в том числе НДС 18% в размере 213,46 (двести тринадцать) рубль 46 копеек.

4.2.8. В период с 01.01.2021 по 31.12.2021 года, ставка постоянной составляющей Арендной платы в месяц за все Арендные помещения в месяц составляет 2 638 632,07 (два миллиона шестьсот тридцать восемь тысяч шестьсот тридцать два) рубля 07 копеек, в том числе НДС 18%, в размере 402 506,25 (четыреста две тысячи пятьсот шесть) рублей 07 копеек.

Размер постоянной составляющей Арендной платы за все Арендные помещения в месяц составляет 3 301 251,91 (три миллиона триста одна тысяча двести пятьдесят один) российских рублей 91 копейка, в том числе НДС 18% в размере 503 380,80 (пятьсот три тысячи восемьсот восемьдесят) рублей 80 копеек.

4.2.9. В период с 01.01.2022 по 31.12.2022 года, ставка постоянной составляющей Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендных помещений составляет 1 805,22 (один тысяча восемьсот тридцать пять) российских рублей 22 копейки, в том числе НДС 18% в размере 275,07 (двести семьдесят пять) рублей 07 копеек.

Размер постоянной составляющей Арендной платы за все Арендные помещения в месяц составляет 3 400 151,63 (три миллиона четыреста тысяч сто пятьдесят один) рубль 63 копейки, в том числе НДС 18% в размере 518 667,20 (пятьсот восемнадцать тысяч шестьсот шестьдесят семь) рублей 20 копеек.

4.2.10. В период с 01.01.2023 по 31.12.2023 года, ставка постоянной составляющей Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендных помещений составляет 1 856,24 (один тысяча восемьсот пятьдесят шесть) рублей 24 копейки, в том числе НДС 18% в размере 283,16 (двести восемьдесят три) рубля 16 копеек.

Размер постоянной составляющей Арендной платы за все Арендные помещения в месяц составляет 3 500 126,14 (три миллиона пятьсот тысяч сто двадцать шесть) рублей 14 копеек, в том числе НДС 18% в размере 533 917,55 (пятьсот тридцать три тысячи девятьсот сорок шесть) рублей 55 копеек.

4.3. Изменение размера постоянной составляющей Арендной платы (за любой период) по усмотрению и указанию в п. **Оплата! Источник средств не важен. Договоры являются** по взаимному согласию Сторон и осуществляется посредством подписания дополнительных соглашений к Договору.

4.4. Оплата постоянной и переменной составляющей Арендной платы, Операционных расходов и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором, осуществляется на указанные выставленные Арендодателем счета.

4.5. Арендатор уплачивает постоянную составляющую Арендной платы ежемесячными платежами за каждый текущий календарный месяц на последние 3-х рабочих дней в дни получения счета Арендодателем. Оплата постоянной составляющей Арендной платы и Операционных расходов производится Арендатором путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя на основании счета Арендодателя, который должен быть выставлен Арендатору не позднее 5-го рабочего дня, следующего месяца.

4.6. Арендатор уплачивает переменную составляющую Арендной платы ежемесячно, по итогам прошедшего месяца, на основании выставленных Арендодателем Арендатору счетов, в срок не позднее 3 (трех) банковских дней с момента выставления счета.

4.7. С Даты Напада Срока Арендатор уплачивает Арендодателю Операционные расходы ежемесячно на основании выставленных Арендодателем Арендатору счетов, в срок не позднее 3 (трех) банковских дней с момента выставления счета.

4.8. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке увеличить стоимость переменной составляющей Арендной платы, если Операционных расходов за один календарный метр Арендной площади в случае изменения тарифов коммунальных и иных специализированных служб и сервисов г. Москвы, о чем Арендодатель обязуется письменно

Размер постоянной составляющей Арендной платы за все Арендные помещения в месяц составляет 2 638 632,07 (два миллиона шестьсот тридцать восемь тысяч шестьсот тридцать два) рубля 07 копеек, в том числе НДС 18%, в размере 402 506,25 (четыреста две тысячи пятьсот шесть) рублей 07 копеек.

4.2.8. В период с 01.01.2015 по 31.12.2015 года, ставка постоянной составляющей Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендных помещений составляет 1 447,93 (один тысяча четыреста сорок семь) рублей 93 копейки, в том числе НДС 18% в размере 220,87 (двести двадцать) рублей 87 копеек.

Размер постоянной составляющей Арендной платы за все Арендные помещения в месяц составляет 2 720 216,81 (два миллиона семьсот тридцать тысяч двести шестнадцать) рублей 81 копейка, в том числе НДС 18% в размере 416 473,75 (четыреста шестнадцать тысяч четыреста семьдесят три) рубля 75 копеек.

4.2.9. В период с 01.01.2016 по 31.12.2016 года, ставка постоянной составляющей Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендных помещений составляет 1 497,03 (один тысяча четыреста девяносто семь) рублей 03 копейки, в том числе НДС 18% в размере 228,36 (двести двадцать восемь) рублей 36 копеек.

Размер постоянной составляющей Арендной платы за все Арендные помещения в месяц составляет 2 823 790,77 (два миллиона восемьсот двадцать три тысячи семьсот девяносто семь) рублей 77 копеек, в том числе НДС 18% в размере 430 596,57 (четыреста тридцать тысяч пятьсот девяносто шесть) рублей 57 копеек.

4.2.10. В период с 01.01.2017 по 31.12.2017 года, ставка постоянной составляющей Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендных помещений составляет 1 546,67 (один тысяча пятьсот шестьдесят семь) рублей 67 копеек, в том числе НДС 18% в размере 235,93 (двести тридцать пять) рублей 93 копейки.

Размер постоянной составляющей Арендной платы за все Арендные помещения в месяц составляет 2 916 400,95 (два миллиона девятьсот шестнадцать тысяч четыреста) рублей 95 копеек, в том числе НДС 18% в размере 444 874,72 (четыреста сорок четыре тысячи восемьсот семьдесят четыре) рубля 72 копейки.

4.2.5. В период с 01.01.2018 по 31.12.2018 года, ставка постоянной составляющей Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендных помещений составляет 1 596,86 (один тысяча пятьсот девяносто шесть) рублей 86 копеек, в том числе НДС 18% в размере 243,59 (двести сорок три) рубля 59 копеек.

Размер постоянной составляющей Арендной платы за все Арендные помещения в месяц составляет 3 011 059,22 (три миллиона однадцать тысяч тридцать девять) рублей 22 копейки, в том числе НДС 18% в размере 459 311,07 (четыреста пятьдесят девять тысяч триста одиннадцать) рублей 07 копеек.

4.2.6. В период с 01.01.2019 по 31.12.2019 года, ставка постоянной составляющей Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендных помещений составляет 1 647,60 (один тысяча шестьсот сорок семь) рублей 60 копеек, в том числе НДС 18% в размере 251,33 (двести пятьдесят один) рубль 33 копейки.

Размер постоянной составляющей Арендной платы за все Арендные помещения в месяц составляет 3 106 714,56 (три миллиона сто шесть тысяч семьсот сорок четыре) рубля 56 копеек, в том числе НДС 18% в размере 473 905,61 (четыреста семьдесят три тысячи девятьсот пять) рублей 61 копейка.

4.2.7. В период с 01.01.2020 по 31.12.2020 года, ставка постоянной составляющей Арендной платы в месяц за один квадратный метр Арендных помещений составляет 1 698,90 (один тысяча шестьсот девяносто восемь) рублей 90 копеек, в том числе НДС 18% в размере 259,15 (двести пятьдесят девять) рублей 15 копеек.

Размер постоянной составляющей Арендной платы за все Арендные помещения в месяц составляет 3 203 445,84 (три миллиона двести три тысячи четыреста сорок пять) рублей 84 копейки, в том числе НДС 18% в размере 488 661,23 (четыреста восемьдесят восемь тысяч шестьсот шестнадцать) рубль 23 копейки.

5.1. В обеспечение исполнения своих обязательств по Договору, Арендатор уплачивает Арендодателю обеспечительный платеж в следующем размере Арендной платы, по ставке процентной платы, действующей на дату подписания Договора, что составляет 7 915 956,22 (семь миллионов девятьсот пятьдесят тысяч девятьсот пятьдесят шесть) рублей 22 копейки, в том числе НДС 18% в размере 1 207 518,74 (один миллион двести семь тысяч пятьсот восемьдесят шесть) рублей 74 копейки.

5.2. С даты подписания Акта приема-передачи, Арендодатель предоставляет Арендатору счет на оплату обеспечительного платежа в российских рублях.

5.3. В течение 3 (Трех) Рабочих дней с даты предоставления счета Арендодателем, Арендатор оплачивает обеспечительный платеж.

5.4. Обеспечительный платеж не является залогом, предусмотренным ст.380 Гражданского Кодекса Российской Федерации, коммерческим кредитом, предусмотренным ст.823 Гражданского Кодекса Российской Федерации, являясь залогом Арендодателю в счет оплаты причитающихся по Договору платежей, а является способом обеспечения исполнения обязательств Арендатора по Договору.

5.5. Сумма обеспечительного платежа, в размере фактически перечисленных денежных средств, находится в течение Срока аренды и распоряжения Арендодателем, который вправе в любое время и без ущерба whatsoever правом или средствами правовой защиты, доступным Арендодателю, производить удержание из обеспечительного платежа в следующих размерах:

5.5.1. в размере всех сумм, не оплаченных Арендатором в соответствии с условиями Договора;

5.5.2. в размере сумм убытков, понесенных Арендодателем в результате повреждения Арендатором помещений и/или иного имущества Арендодателя, принадлежащего по иному Договору.

5.6. Арендодатель имеет право произвести удержание подлежащих оплате Арендатором сумм из суммы обеспечительного платежа не ранее чем на 11 (Одиннадцатый) Рабочий день с даты направления Арендатору уведомления о наличии задолженности Арендатора и ином направлении проведения удержания в соответствии с п. 5.5 Договора, с предоставлением подтверждающих документов.

5.7. Удержание из обеспечительного платежа осуществляется в размере задолженности Арендатора перед Арендодателем, существующей на дату удержания, с учетом всех штрафов и сборов.

5.8. Арендодатель письменно уведомляет Арендатора об удержании любой суммы из обеспечительного платежа. Такое уведомление направляется Арендатору в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с даты осуществления удержания и должно содержать расчет суммы удержания и информацию о причине и дате удержания, а также требование возместить сумму обеспечительного платежа с предоставлением счета Арендодателю. Указанное уведомление считается полученным Арендатором на 5 (пять) календарный день с момента его отправки Арендодателем в порядке, предусмотренном Договором.

5.9. В случае, если Арендодатель в любое время в течение срока действия Договора произведет удержание из суммы обеспечительного платежа, Арендатор обязан в течение 5 (Пяти) Рабочих дней с момента предоставления Арендодателем соответствующего требования и счета перечислить на счет Арендодателя сумму, необходимую для восстановления суммы обеспечительного платежа до трех кратного размера Арендной платы, по ставке арендной платы, действующей на дату предоставления Арендодателем соответствующего требования и счета. Указанные условия Стороны признают существующими.

5.10. Сумма обеспечительного платежа или та ее часть, которая осталась после последнего удержания Арендодателем, возвращается Арендатору в российских рублях, в течение 10 (Десяти) Рабочих дней с даты окончания срока аренды или даты расторжения Договора, но только в случае подписания Сторонами акта сверки взаиморасчетов по Договору,

увеличить Арендатора не менее чем на 15 (пятнадцать) рабочих дней до предельной даты уплаты арендной платы, составляющей Арендной платы, в том числе (включительно) с момента, за исключением случаев, когда Арендодатель был взыскан соответствующими государственными службами/органами в срок, не позволяющий увеличить Арендатора за 15 (пятнадцать) дней до предельной даты увеличения, о чем Арендодатель дополнительно уведомит, с приложением соответствующих документов, Арендатору.

4.9. Обязанность Арендатора по оплате Арендной платы, - и иных платежей по настоящему Договору считается исполненной с момента зачисления всей подлежащей уплате Арендодателю суммы на расчетный счет Арендодателя, указанного в настоящем Договоре. Если в уведомлении или счете Арендодателя, направленном Арендатору не менее чем за 5 (пять) дней до соответствующей даты платежа, указывается другой банковский счет, Арендатор производит платежи на такой другой банковский счет в соответствии с уведомлением Арендодателя. Все банковские сборы и комиссии в связи с платежами по настоящему Договору уплачиваются Сторонами, перечисляющей денежные средства.

4.10. Арендатор оплачивает Арендную плату и иные платежи по настоящему Договору без каких-либо вычетов и удержаний, если только иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, действующим на момент платежа.

4.11. Переменная составляющая Арендной платы определяется по итогам прошедшего месяца и включает в себя возмещенные расходы Арендодателя на оплату коммунальных ресурсов (услуг) (электрической энергии, тепловой энергии, холодного и горячего водоснабжения, водоснабжения и притока сточных вод), потребленных Арендатором в Арендных помещениях, определенной на основании показаний индивидуальных приборов учета потребленных коммунальных ресурсов (услуг) (счетчика (ов)), установленных и Арендатором помещений на счет Арендатора, с применением официально установленных тарифов.

4.12. Помимо постоянной и переменной части Арендной платы Арендатор обязан своевременно оплачивать Арендодателю операционные расходы, перемены и алгоритм определения которых указаны в Приложении № 6 к настоящему договору.

4.13. Размер постоянной составляющей Арендной платы за неполный календарный месяц рассчитывается как размер постоянной составляющей Арендной платы за полный календарный месяц, умноженный на отношение количества дней аренды к общему количеству календарных дней данного месяца.

4.7. Арендатор обязан осуществлять оплату потребленной в Арендных помещениях Арендатором/его Субарендаторами электрической энергии, тепловой энергии, холодного и горячего водоснабжения, водоснабжения и притока сточных вод, определяемому и предоставленному с показаниями приборов учета, установленных и индивидуально для Арендных помещений, и действующим тарифам ресурсопоставляющих организаций. В случае отсутствия указанных приборов учета, количество потребленных ресурсов определяется расчетным путем.

4.8. После заключения (переизбрания) Арендатором на себя всего комплекса договоров, и соответствии с п. 8.1.20. Договора, расходом, связанным с эксплуатацией, управлением и содержанием Арендных помещений, перечень которых указан в Приложении №3, устанавливается Арендатором самостоятельно (и в последующем по согласованию Арендодателем не позднее) на условиях всего комплекса договоров, которые Арендатор обязан заключить (перезаключить) на себя в соответствии с п. 8.1.20. Договора.

5. ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ

2) либо послать односторонний Акт приема-передачи и направить Арендатору уведомление о фактической передаче Арендваемых помещений с даты подписания одностороннего Акта приема-передачи.

7.4. По истечении Срока аренды или при досрочном расторжении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Арендваемые помещения по Акту приема-передачи при соблюдении всех требований, предусмотренных п. 7.5 Договора.

7.5. Арендваемые помещения должны быть переданы (получены) Арендатором Арендодателю:

1) в дату окончания Срока аренды или в последнюю дату расторжения Договора в случае досрочного расторжения Договора;

2) независимо от обстоятельств, приключившихся Арендатору и/или третьим лицам;

3) в чистом состоянии, описанными от всех задолженностей, строительного и/или бытового инвентаря;

4) с учетом письменно согласованной с Арендодателем Изменений Арендваемых помещений.

7.6. В случае возврата Арендваемых помещений Стороны производят предварительный осмотр Арендваемых помещений и составляют акт осмотра Арендваемых помещений не позднее, чем на 10 (Десять) календарных дней до окончания Срока аренды либо до даты досрочного прекращения Договора в случае досрочного расторжения Договора. Если при осмотре Арендваемых помещений будет обнаружено ухудшение (за исключением нормального износа) состояния Арендваемых помещений по сравнению с состоянием, указанным в Акте приема-передачи от Арендодателя Арендатору, с учетом письменно согласованных с Арендодателем Изменений Арендваемых помещений, Стороны в акте осмотра порешают перечень работ Арендатора, которые необходимо выполнить в Арендваемых помещениях, до их возврата Арендодателю. В акте осмотра может указываться стоимость и сроки выполнения работ Арендатором.

7.7. Независимо или независимо выполнения Арендатором работ, указанных в акте осмотра Арендваемых помещений, по усмотрению Арендодателя, может взыскаться оплата для оплаты Арендодателем и подписание Акта приема-передачи.

7.8. В случае нарушения Арендатором срока и качества выполнения работ, указанных в акте осмотра Арендваемых помещений, Арендодатель имеет право принять Арендваемые помещения у Арендатора по Акту приема-передачи и потребовать от Арендатора уплаты стоимости работ или их части, указанных в акте осмотра Арендваемых помещений, а Арендатор обязан оплатить стоимость таких работ в течение 10 (Десяти) Рабочих дней с даты получения уведомления об оплате от Арендодателя.

7.9. При взыскании Арендодателем Арендатор обязан оплатить и деконтировать без ущерба для Арендваемых помещений все отделимые улучшения, которые были предоставлены в Арендваемых помещениях в период их использования.

7.10. В случае, если по окончании Срока аренды Арендатор не вернул Арендодателю Арендваемые помещения по Акту приема-передачи в связи с неисполнением Арендатором положений п.п. 7.4, 7.6, 7.7 и 7.9 Договора, Срок аренды считается не прекратившимся, а Арендация платна – подлежащая уплате Арендатором в полном объеме за весь период до даты подписания Сторонами Акта приема-передачи.

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

8.1. Арендатор обязан:

8.1.1. принять у Арендодателя Арендваемые помещения по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные Договором;

8.1.2. использовать Арендваемые помещения на условиях и в целях, предусмотренных Договором;

определенного назначения, за исключением случаев, предусмотренных в Акте приема-передачи. Арендатором Арендодателю в состоянии и с соблюдением условий, не исключающих возможности у Арендодателя претензий к Арендатору. При возврате обеспечительного платежа Арендодатель вправе удержать сумму задолженности Арендатора перед Арендодателем.

5.11. В случае продажи Арендваемых помещений или их отчуждения в иной форме Арендодатель, в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты регистрации перехода права собственности, перечисляет сумму обеспечительного платежа поному собственнику Арендваемых помещений, в размере, оставшемся после последнего удержания и возмещения Арендатором до даты такого отчуждения.

5.12. В течение Срока аренды Арендатор обязуется производить доплату суммы обеспечительного платежа до размера Арендной платы, по ставке Арендной платы, действующей на дату прекращения Арендодателем соответствующего счета, в течение 5 (Пяти) Рабочих дней с даты получения указанного счета от Арендодателя, а Арендодатель обязуется выставить счет на доплату обеспечительного платежа, в течение каждого первого месяца календарного года. Доплата суммы, необходимой для восстановления надлежащего размера обеспечительного платежа, производится Арендатором в размере разницы между требуемой суммой обеспечительного платежа и остатком суммы обеспечительного платежа или суммой той ее части, которая осталась после последнего удержания Арендодателем.

6. СРОК АРЕНДЫ

6.1. Срок аренды составляет период с Даты начала срока аренды и заканчивается 31 декабря 2023 года.

6.2. Срок аренды может быть изменен в случае досрочного прекращения Договора по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и Договором.

6.3. По истечении Срока аренды Арендатор не имеет преимущественного перед другими лицами права на заключение договора аренды Арендваемых помещений на новый срок.

7. ПЕРЕДАЧА И ВОЗВРАТ АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

7.1. Арендодатель обязан передать, а Арендатор обязан принять Арендваемые помещения по Акту приема-передачи, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора. Арендваемые помещения передаются Арендодателем и принимаются Арендатором в состоянии (реальности, технического обеспечения/оснащения) соответствующим Сторонами в Приложении № 5. Данное состояние (конфликтность, техническое обеспечение/оснащение) полностью удовлетворяет Арендатора, каких либо претензий к Арендодателю он не имеет и не будет их предъявлять в будущем.

7.2. Арендваемые помещения считаются переданными Арендодателем и принятыми Арендатором в момент подписания уполномоченными представителями Сторон Акта приема-передачи. В Акте приема-передачи Стороны указывают состояние Арендваемых помещений на момент их передачи Арендатору.

7.3. В случае, если Арендатор отказывается принимать Арендваемые помещения по Акту приема-передачи, Арендодатель, по истечении 10 (Десяти) Рабочих дней с момента подписания Арендатором уведомления о готовности передачи Арендваемых помещений, имеет право по своему выбору:

1) либо отказаться от исполнения Договора в одностороннем волеустановленном порядке, путем направления Арендатору уведомления об отказе от исполнения Договора с даты, указанной в уведомлении;

обслуживания, либо обслуживании инженерных коммуникаций и оборудования, при условии выделенного времени об этом Арендатору за 24 (двадцать четыре) часа до осуществления ремонта в Арендные помещения, или незамедлительно, в случае необходимости срочного ремонта в Арендные помещения, при наступлении аварии, в том числе на основании требований правоохранительных, прокурорских и иных уполномоченных органов;

8.4.2. в течение последних 6 (Шести) месяцев Срока аренды производится оплата Арендных помещений любым лицам, заинтересованным в заключении договора аренды Арендных помещений, а также в течение срока аренды любым физическим или юридическим покупателем, подрядчиком, страхователем. Такой договор аренды должен быть осуществлен в рабочее время Арендатора, при условии предварительного уведомления Арендатора не менее чем за 1 (Один) Рабочий день;

8.4.3. אשר, Арендные помещения своим силами и средствами их отчужден, оборудование и другое имущество Арендатора и потребовать от Арендатора компенсации затрат связанных с таким изъятием и освобождением, в случае, когда Арендатор уведомлен (отказывается) от освобождения Арендных помещений в срок более 3 (Три) календарных дней с Даты окончания срока аренды либо с даты досрочного прекращения Договора;

8.4.4. в случае невозможности исполнения Арендатором каких-либо обязательств по Договору, Арендатель вправе незамедлительно или в любое последующее время, по представлении Арендатору письменного уведомления за 15 (Пятнадцать) календарных дней, исполнять соответствующие обязанности способом или поручить их исполнению третьим лицам. Арендатор возмещает Арендателю все понесенные при этом расходы Арендателем;

8.4.5. в случае просрочке уплаты Арендной платы или ее части на срок более 30 (Тридцати) календарных дней, а также в случае нарушения иных обязательств Арендатора, предусмотренных Договором, Арендатель вправе по своему усмотрению, при условии письменного уведомления Арендатора за 15 (Пятнадцать) календарных дней, прекратить полностью или частично ограничить доступ Арендатора (его работников, посетителей, должностных лиц, и т.д.) в Арендные помещения. Доступ Арендатора и Арендные помещения возобновляется после погашения задолженности в полном объеме, или устранения иных допущенных нарушений, а также уплаты штрафных санкций, предусмотренных Договором.

9. ИЗМЕНЕНИЯ АРЕНДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

9.1. Изменения Арендных помещений должны производиться исключительно с предварительного письменного согласия Арендателя, при условии получения Арендатором необходимых разрешений на производство работ, воз ответственность и за счет средств Арендатора, а также в соответствии с требованиями Регламента проведения работ арендатор в арендуемых помещениях;

9.2. Арендатель не возмещает Арендатору стоимость необходимых улучшений и соответствия с п.2 ст.623 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также не возмещает Арендатору стоимость отдельных улучшений, не демонтируемых Арендатором до истечения Срока аренды;

9.3. Арендатор обязуется письменно информировать Арендателя о стоимости изменений, дополнений и улучшений, которые Арендатор или субарендатор предпринимает произвести, зашла работ по Изменению Арендных помещений;

9.4. Арендатор несет ответственность и обязуется возместить убытки в случае, если в результате действий/бездействия Арендатора будет нанесен ущерб Арендным помещениям или иному имуществу Арендателя или третьих лиц;

9.5. В случае производства Арендатором Изменений Арендных помещений без предварительного согласия Арендателя или в нарушение Регламента проведения работ

осуществляются Арендателем в одностороннем порядке), перечень которых указан в Приложении №3, указанные расходы уплачиваются Арендатором самостоятельно на условиях этого контракта договором, которые Арендатор обязан заключить (завершить) на себя в соответствии с п. 8.1.20 Договора;

8.1.22. своевременно проинформировать договоры с обеспечивающими нормальную эксплуатацию Арендных помещений службами коммунального хозяйства, в том числе предоставляемые в п.п. 8.1.20, 8.1.21 Договора;

8.2. Арендатор несет право. 8.2.1. Совершить исключительно с письменного разрешения Арендателя следующие действия:

- 1) произвести Изменения Арендных помещений;
2) разместить на Здании вывески, информационно и материально рекламного характера о лицах деятельности Арендатора и реализуемых Арендатором товарах и/или услугах и порядке установления Правил пользования арендуемыми помещениями. Размещение материала рекламного характера возможно только в установленном законом порядке. Стоимость размещения указанной информации и материалов уже включены в Арендную плату;

8.2.2. осуществлять только те права, которые прямо предусмотрены Договором и/или в установленном порядке закреплены за Арендатором действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Арендатель обязан: 8.3.1. по запросу Арендатора при подписании Договора предоставить Арендателю на Арендные помещения;

8.3.2. производить, в случае необходимости, капитальный ремонт Арендных помещений за свой счет в разумный срок, при условии, что необходимость проведения капитального ремонта не возникла в результате действий / бездействия Арендатора, в том числе, но не ограничиваясь, в результате Изменений Арендных помещений. Необходимость и сроки проведения капитального ремонта Арендных помещений определяются Арендателем на основании показаний и критериев, установленных применительно к правочинам и нормативным техническим актам Российской Федерации;

8.3.3. в случае возникновения аварий в Арендных помещениях, а/ли выхода из строя инженерного оборудования и коммуникаций Арендных помещений, немедленно устранив причину и исключив такой аварий за свой счет, за исключением случаев, когда авария или выход из строя оборудования произошли по вине Арендатора, его работников, посетителей и подрядчиков. Последствия аварии или выхода из строя оборудования Арендных помещений, произошедших по вине Арендатора, его работников, посетителей и подрядчиков, устраниваются за счет средств Арендатора;

8.3.4. направлять Арендатору уведомления о предполагаемых работах по Изменению Арендных помещений в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента получения соответствующих уведомлений от уполномоченных на выполнение указанных уведомлений органов, если более короткий срок не обусловлен датой получения Арендателем уведомления от соответствующего уполномоченного органа, или не менее чем за 60 (Шестидесять) дней до предполагаемой даты проведения работ;

8.3.5. определить место для хранения и складирования отходов и мусора, а также способы хранения и складирования отходов и мусора, и及时向 информировать о них до сведения Арендателя в письменном виде, в течение одного рабочего дня с даты подписания Договора;

8.4. Арендатель несет право. 8.4.1. в рабочее время Арендатора беспрепятственноходить в Арендные помещения с целью проведения их осмотра, проверки порядка пользования ими, а также для их

безопасности, санитарно - гигиенических требований, прочих требований) и отпущены арендуемым помещениям, Арендатор возмещает понесенные в связи с этим документально подтвержденные убытки.

10.9. Оплата текущих (света, телефон) по Договору не освобождает Стороны от выполнения всех принятых ими на себя обязательств по Договору.

10.10. Арендатор несет ответственность за нарушение действующего законодательства, условий Договора, выданные действиями работников Арендатора, посетителей Арендатора и третьих лиц, привлеченных Арендатором или посетивших на территории арендуемых помещений / Здания в согласии Арендатора.

10.11. При досрочном расторжении Договора Арендатором, либо досрочного расторжения Договора Арендодателем, при нарушении Арендатором Договора, Арендатор обязан компенсировать Арендодателю расходы связанные с поиском нового арендатора, и расходы на поисково арендуемых помещений на период с даты досрочного расторжения до даты прихода нового арендатора арендуемых помещений. Расчет расходов по поиску арендуемых помещений осуществляется на основании размера Арендной платы по Договору за соответствующий период времени.

11. ПЕРЕДАЧА, СУБАРЕНДА И ОБРЕМЕНЕНИЕ

11.1. Арендатор вправе сдать в субаренду часть Арендуемых помещений, в объеме не более 30 % от общей площади Арендуемых помещений, исключительно при условии предварительного письменного уведомления Арендодателя в каждом отдельном случае.

11.2. Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по Договору в целом или частично, сдать в субаренду Арендуемые помещения в целом или их часть, в объеме более 30 % от общей площади Арендуемых помещений, предоставлять Арендуемые помещения в залог или их часть в безвозмездное пользование, а также отходить права по Договору в залог или выносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или иного вида, а провазловательный кооператив, без предварительного письменного согласия Арендодателя в каждом отдельном случае. Арендодатель вправе, но не обязан дать такое согласие и может выдать его или отказать в его выдаче по своему собственному усмотрению без предоставления объяснений Арендатору. Запрос на предоставление предварительного письменного согласия Арендодателя должен быть подан не позднее 30 (Тридцати) календарных дней до предполагаемой даты соответствующей сделки. Проект соответствующего договора должен быть оформлен в письменной форме и будет входить в состав документов, необходимых для оформления конкурентной сделки на условиях, отличных от условий договора. Если Арендатор получит согласие Арендодателя на любую такую сделку, Арендатор не вправе заключать ее на условиях, отличных от указанных в проекте договора, предоставленного Арендодателю и одобренного им.

11.3. Арендатор обязуется предоставить Арендодателю нотариально заверенные копии всех заключенных Арендатором договоров о передаче прав и обязанностей по Договору, договоров субаренды или безвозмездного пользования Арендуемыми помещениями в целом или их части, залога прав по Договору или документов вносимых права по Договору в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ (включая все соглашения о внесении взносов), залога, продления и расторжения или прекращения этих договоров), причем в каждом случае не позднее 5 (Пяти) календарных дней после их подписания.

11.4. Все законности от передачи Арендуемых помещений и субаренду Арендатор производит нести ответственность перед Арендодателем за исполнение обязательств Арендатора по Договору. Арендатор обязуется незамедлительно устранить любое

арендаторы в арендуемых помещениях. Арендатор обязан за свой счет осуществлять работы по приведению Арендуемых помещений в предельное состояние в срок не позднее одного месяца с момента получения уведомления от Арендодателя, но в любом случае до Даты окончания срока аренды или даты досрочного расторжения Договора. В любом случае Арендодатель вправе самостоятельно привлечь Арендуемые помещения в предельное состояние и возложить на Арендатора понесенные расходы.

9.6. Если в результате нарушения Арендатором, его работниками, посетителями или иными лицами условий Договора, требований законов и иных нормативных актов РФ, органов местного самоуправления, Арендодатель подвергается штрафу со стороны соответствующих уполномоченных органов, Арендатор возмещает соответствующую сумму Арендодателю от Арендодателя с приложением копий документов, подтверждающих применение соответствующих санкций к Арендодателю уполномоченными органами. Арендатор не вправе оспаривать законность и обоснованность наложенных на Арендодателя санкций.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. За неисполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

10.2. В случае повременной оплаты Арендатором Арендной платы, Арендатор по письменному требованию Арендодателя, обязуется уплатить пеню в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от суммы неплаченных платежей за каждый день просрочки.

10.3. В случае несвоевременной оплаты Арендатором суммы, необходимой для исполнения суммы Обязательственного платежа, за это предусмотрено ст. 5 Договора, Арендатор по письменному требованию Арендодателя обязуется уплатить пеню в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от суммы неплаченных платежей за каждый день просрочки.

10.4. В случае нарушения условий Договора, предусмотренных пунктами 3.3, 4.1, 4.8, 1.6, 8.1, 13-8, 1.18, 9.1 Договора, Арендатор по письменному требованию Арендодателя, обязуется уплатить штраф в размере 0,1 (Одна десятая часть) от размера действующей на момент предельного требования Арендодателя Арендной платы за один месяц периода, на который приписано нарушение, за каждое нарушение.

10.5. В случае обнаружения ухудшения состояния Арендуемых помещений в ходе осмотра перед окончанием Срока аренды, Арендатор обязан по усмотрению Арендодателя:

10.5.1. либо устранить ухудшение Арендуемых помещений полностью в порядке и в сроки, установленные в акте осмотра, подписанном Сторонами в соответствии с п.7.6 Договора;

10.5.2. либо компенсировать Арендодателю затраты на приведение Арендуемых помещений в первоначальное состояние с учетом нормального износа.

10.6. Документально подтвержденные расходы, которые понес Арендодатель при устранении повреждений по вине Арендатора, его работников, посетителей или подданных иных физических систем, коммунальной и обслуживающей Арендуемых помещений и их представителей, подлежат возмещению Арендатором в течение 10 (десяти) рабочих дней, с даты истечения срока Арендодателем и предоставления подтверждающих документов.

10.7. Затраты Арендодателя на проведение ремонта, если необходимо, в его производстве возлагаются в результате действий Арендатора, а также расходы на привлечение Арендуемых помещений в состоянии в котором они были переданы Арендодателем и принятию Арендатором, с учетом произведенных Изменений Арендуемых помещений, согласованных с Арендодателем, или в нарушение Регламента проведения работ арендатора и представителей помещений, подлежат компенсации Арендатором в течение 10 (Десяти) Рабочих дней с даты получения письменного требования от Арендодателя об их возмещении.

10.8. В случае если в Арендуемых помещениях будут применены санкции со стороны соответствующих органов за нарушение, по вине Арендатора, права протекционированной

государственной регистрации Договора, то после государственной регистрации Договора Срок аренды истекает с Даты начала срока аренды, как если бы Договор уже был зарегистрирован на такую дату.

12.4. По истечении Срока аренды или при расторжении Договора Арендатор обязан в течение 5 (Пяти) Рабочих дней после получения требования Арендодателя представить Арендодателю все запрошенные Арендодателем документы, необходимые для погашения регистрационной записи об аренде в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13. РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

13.1. Договор прекращается по истечении Срока аренды, установленного Договором, а также в иных случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

13.2. Ни одна из Сторон не вправе расторгнуть Договор (отказаться от исполнения Договора) за исключением случаев, помеченных в п. 13.3. Договора.

13.3. Стороны имеют право расторгнуть договор по взаимному одностороннему порицанию только в следующих случаях:

13.3.1. Арендодатель вправе расторгнуть Договор по взаимному порицанию посредством одностороннего отказа от исполнения Договора (п.3 ст.450 Гражданского Кодекса Российской Федерации), если Арендатор представит письменные уведомления об одностороннем отказе, в случаях, предусмотренных Договором, в том числе, но не ограничиваясь:

13.3.1.1. нарушение Арендатором более чем на 30 (Тридцать) календарных дней сроков перечисления какого-либо платежа (платежей) по Договору. Под платежами понимаются также Арендная плата, обеспечительный платеж (востановление суммы обеспечительного платежа), услуги (тарифы, деньги);

13.3.1.2. умышленное нарушение Арендатором условий Договора, при условии, что такое нарушение не устранено в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты получения соответствующего требования от Арендодателя;

13.3.1.3. несоблюдения Арендатором Правил пользования арендуемыми помещениями, в результате которых имущество Арендодателя причинен ущерб для возмещения размера ущерба при условии, что такое несоблюдение Арендатором Правил пользования арендуемыми помещениями произошло в результате нарушения Регламента проведения работ Арендатора в арендуемых помещениях;

13.3.1.4. нарушения Регламента проведения работ Арендатора в арендуемых помещениях;

13.3.1.5. в иных случаях и по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ;

13.3.1.6. нарушения условий, установленных в разделе 11 Договора.

13.4. Договор будет считаться расторгнутым в дату, указующую в уведомлении об одностороннем отказе, но не менее чем через 15 (Пятнадцать) календарных дней с даты направления Арендодателем уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

13.5. Независительно после даты расторжения Договора Арендодатель имеет право на вход в Арендуемые помещения в любой момент, на территории Арендатора, его работников, посетителей или юридических лиц в Арендуемые помещения, за исключением случаев освобождения Арендатором помещений от имущества, принадлежащего Арендатору.

13.6. Получение Арендодателем от Арендатора какого-либо денежных средств после прекращения или расторжения Договора не будет являться основанием для продления Срока аренды и отныне Арендодатель от своего права на возврат Аренданных помещений и от других прав по Договору и действующему законодательству.

нарушение Договора, которое произошло по причине действия или бездействия любого из субарендаторов.

11.5. Любая попытка Арендатора передать, сдать права и обязанности по Договору или сдать в субаренду Арендуемые помещения в целом или их часть, безвозмездное пользование, а также отдалить, прицепить к Договору в залог или внести их в качестве паеда и уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ в нарушение условий Договора является недействительной и влечет за собой расторжение Договора. Согласие Арендодателя на заключение сделки по передаче, субаренде, передаче в безвозмездное пользование, залог, внесение в качестве вклада в уставный капитал не является согласием на такую или последующую сделку по передаче, субаренде, передаче в безвозмездное пользование, залог, внесение в качестве вклада в уставный капитал. Данное условие не распространяется на сделки, вступившие в силу в соответствии с соответствиями с п. 11.1.

12. ДАТА ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ И РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА

12.1. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации с соблюдением при этом положений п. 12.3 Договора.

12.2. Стороны предпринимают все необходимые действия для скорейшей государственной регистрации Договора и вменений и неку (если такое вменение) в следующем порядке:

12.2.1. Арендатор уполномочивает Арендодателя и уполномочивает его своим представителем для подачи Договора и Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (или иной уполномоченной исполнительным органом, заместителем, того уполномоченным) (далее – регистрационный орган), для его регистрации в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации и получения зарегистрированного Договора от регистрационного органа;

12.2.2. Арендатор обязуется предоставить Арендодателю все документы и сведения, необходимые для государственной регистрации Договора. Если в процессе государственной регистрации Договора требуется внесение изменений в Договор для осуществления государственной регистрации, Стороны оперативно вносят соответствующие необходимые разумные изменения в Договор;

12.2.3. Если в процессе государственной регистрации Договора требуется предоставление дополнительных документов либо сведений, Арендатор предоставляет Арендодателю любые такие документы и/или сведения;

12.2.4. Арендатор и течение 5 (пяти) Рабочих дней после получения требования и счета Арендодателя оплачивает Арендодателю 50% (Пятьдесят процентов) всех затрат Арендодателя в связи с регистрацией Договора, и именно: сумму государственной пошлины за регистрацию, затраты на получение кадастрового паспорта БТИ, нотариальные расходы, расходы Арендодателя связанные с регистрацией Договора, нотариальной и иными затратами;

12.2.5. В случае внесения в Договор изменений по инициативе Арендатора или расторжения Договора по инициативе Арендатора Арендатор возмещает Арендодателю все затраты Арендодателя, относящиеся к заключению и регистрации этих изменений или расторжению Договора в течение 5 (Пяти) Рабочих дней после получения требования Арендодателя;

12.2.6. Стороны соглашаются, что Арендодатель не несет ответственности в случае, если Договор не будет зарегистрирован, для в случае какой-либо задержки государственной регистрации Договора.

12.3. Стороны соглашаются, что после государственной регистрации Договора, его условия, включая, в частности, условия, относящиеся к платежам, применяются в соответствии со ст. 425 Гражданского Кодекса Российской Федерации и их приложениям, связанным в течение периода, наступившего в дату подписания Договора. В частности, в случае, если календарная Дата начала срока аренды вступает до даты

15.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения обязательств Сторон по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства и их последствия, препятствующие исполнению обязательств.

15.3. Сторона, подвергшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, обязана уведомить об этом другую Сторону в течение 3 (Трех) календарных дней с момента их наступления, при этом Сторона, не выполнявшая данные обязательства, не вправе ссылаться на действие обстоятельств непреодолимой силы как обстоятельство, освобождающих от ответственности. Смплетельство, выданное торгово-промышленной палатой РФ, является достоятием, подтверждающим наличие и продолжительность действия обстоятельств непреодолимой силы.

15.4. В случае, если обязательства непреодолимой силы продолжатся более 3 (Трех) месяцев подряд, или если имеются разумные основания полагать, что обязательства непреодолимой силы будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, а также в том случае, если обстоятельствами непреодолимой силы является падение нормативно-правового акта, Стороны обязуются уведомить в переговоры и внести такие изменения в Договор, которые являются необходимыми для того, чтобы Стороны могли продолжать исполнение своих обязательств по Договору таким образом, который является наиболее близким к первоначальному намерению Сторон.

16. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

16.1. За исключением случаев, предусмотренных законом, ни одна из Сторон не имеет права без предварительного письменного согласия другой Стороны раскрывать любым лицам (за исключением предусмотренных в п. 16.2 Договора) или иным образом предоставлять третьим лицам любую информацию относительно условий Договора или иных связанных с ним документов, а также любую информацию, которая составляет или могла бы составить коммерческую тайну в соответствии с Федеральным законом № 98-ФЗ «О коммерческой тайне» от 29 июля 2004 г. (с изменениями). Под информацией, которая составляет коммерческую тайну, понимается любая информация, которую Стороны считают и охраняет как конфиденциальную в соответствии с Федеральным законом № 98-ФЗ «О коммерческой тайне» от 29 июля 2004 г. (с изменениями).

16.2. Каждая из Сторон вправе раскрывать информацию в п. 16.1 Договора информации: 16.2.1. своим аффилированным лицам и партнерам по совместному предпринятию, однако, в каждом случае, только после получения от таких лиц письменных обязательств не распространять полученную информацию - в объеме, согласованном с другой Стороной;

16.2.2. своим профессиональным консультантам, юристам, оценщикам и аудиторам - в любом объеме;

16.2.3. банку или иному финансовому учреждению - в объеме, необходимом для осуществления платежей по Договору;

16.2.4. государственным органам - в объеме, установленном законодательством, либо на основании решения суда, имеющего обязательную силу для соответствующей Стороны;

16.2.5. (применительно только для Арендодателя) в целях подтверждения права собственности Арендодателя или обременений в/или иных прав Арендодателя в отношении Арендуемых помещений, либо любой их части (покупателем, любому органу государственной власти или иным лицам);

16.2.6. Арендодатель имеет право без согласования с Арендатором распространять информацию относительно прилегающего Арендодателю Арендуемых помещений, а также информацию о планировании Арендатора.

17. ПРИМЕНЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

14. СТРАХОВАНИЕ

14.1. Обязательства Арендодателя по страхованию:

14.1.1. Арендодатель обязуется застраховать Арендуемые помещения от риска утраты и иных рисков, как они определены в договоре страхования (страховом полисе), заключенном между Арендодателем и страховой компанией, выбранной Арендодателем. В случае смены собственника Арендуемых помещений обязательство по страхованию переходит к новому собственнику.

14.2. Обязательства Арендатора по страхованию:

14.2.1. На период проведения работ по Изменению Арендуемых помещений или проведения любых иных работ Арендатором, Арендатор обязан заключить договор страхования гражданской ответственности перед третьими лицами и поддерживать его в силе, со страховой компанией, согласованной с Арендодателем, либо возложить обязанность страхования на привлеченного Арендатором подрядчика. В случае прекращения действия договора Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора штраф в размере 1 000 000 (Один миллион) рублей.

14.2.2. Каждое страхование, указанное в п.14.2.1 Договора, должно предусматривать включение ответственности Арендодателя перед страховой компанией путем суброгации.

14.2.3. Арендатор должен предоставить Арендодателю копии страховых полисов или, по выбору Арендодателя, подтвердить информацию о страховании, требуемую от Арендатора по Договору, вместе с доказательством того, что оно влечет силу и что все надлежащие копии страховых премий были выданы Арендатором надлежащим образом, и Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о любых изменениях в страховых полисах. Страхование, требуемое от Арендатора, должно осуществляться на таких условиях и с такими компаниями, как это будет одобрено Арендодателем.

14.3. Обязательства Арендатора, связанные с обязательствами Арендодателя по страхованию:

14.3.1. Арендатор обязуется не совершать никаких действий по отношению к Арендуемым помещениям и иному имуществу Арендодателя, которые могут негативно сказаться на страховании или могут повлечь за собой принятие независимым страховщиком, осуществляющим Арендодательство в соответствии с п. 14.1 Договора, или могут повлечь за собой увеличение размера страховой премии по такому страхованию.

14.3.2. Арендатор обязуется информировать Арендодателя о наступлении события, влекущего страховую сумму, или иного события, о котором, исходя из критериев разумности, должно быть сообщено страховщиком Арендодателю, незамедлительно после того, как ему стало известно о таком событии.

14.3.3. Арендатор обязуется соблюдать все условия страховых полисов и все требования и рекомендации страховщика Арендодателя, о которых Арендодатель письменно уведомит Арендатора.

15. ФОРС-МАЖОР

15.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, которые подтверждены свидетельством, выданном Торгово-промышленной палатой РФ, высланным после заключения Договора, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить разумными средствами, включая, без ограничения, военные действия, войны, революции, восстания, массовые беспорядки, конфискацию, радиоактивное или химическое загрязнение, стихийное бедствие, землетрясение, в том числе другие обстоятельства, находящиеся вне разумного контроля Стороны, при этом наличием денежных средств не может являться обстоятельством непреодолимой силы.

Приложение № 1
к Договору аренды от «17» февраля 2014 г.

Перечень, виды помещений, площадь и характеристики арендуемых помещений:

№ помещения	Этаж	№ по плану	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь (кв.м)
16			душевая	1,4
17			умывальная	7,7
18			душевая	15,6
19			санузел	1,8
20			санузел	1,8
21			клетка лестничная	17,5
22			массажная	12,9
23			кладовая	7,2
24			умывальная	2,9
25			санузел	3,0
26			санузел	2,9
27			гардеробная	16,7
28			тамбур	3,9
29			проезд	7,7
30			кабинет	3,0
31			ресторан	80,2
32			кухня	25,2
33			мечевая	9,7
34			кладовая	4,5
35			коридор	2,8
36			комната приема пищи	28,0
37			пом. подсобное	4,3
38			холл	18,2
39			раздевальня	3,1
39a			санузел	2,0
40			кладовая	15,7
41			тамбур	1,8
2	1		офис	22,1
3	3		санузел	1,5
1	1		электронитонная	7,9
2	2		холл	176,1
2a			коридор	12,8
3			зал спортивный	41,6
4			холл	23,3
5			коридор	13,6
6			кладовая	5,0
7			коридор	9,2
8			пом. подсобное	5,4
9			пом. подсобное	10,2
10			пом. подсобное	9,6
10a			кладовая	3,3
11			зал тренажерный	59,2
12			склад	24,7
13			медкабинет	19,3
14			зал эрежежерный	20,4
15			зал тренажерный	108,5

№ помещения	Этаж	№ по плану	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь (кв.м)
1	подвал	5	раздевальня	13,6
		6	душевая	2,5
		7	санузел	1,3
		8	раздевальня	14,5
		9	душевая	2,5
		10	санузел	1,4
		12	пом. подсобное	12,2
		13	коридор	6,5
		14	санузел	2,1
		15	комната для отдыха	22,2
		16	коридор	5,2
		17	массажная	4,8
		18	бассейн	7,3
		19	процедуриная	8,6
		20	холл	6,1
		21	санузел	2,5
		22	пом. подсобное	2,6
		23	комната для отдыха	26,7
		24	бассейн	20,1
		25	душевая	4,0
		26	массажная	4,5
		27	комната охраны	6,2
		28	душевая	1,0
		29	санузел	1,0
		30	коридор	11,7
		30a	кладовка	8,5
		31	клетка лестничная	16,2
		32	пом. подсобное	1,0
1	1	3	пом. подсобное	5,8
		4	приемная	7,2
		5	пом. подсобное	2,5
		6	касса	3,4
		8	раздевальня	88,0
		9	санузел	5,5
		10	душевая	16,7
		11	санузел	3,3
		12	санузел	2,0
		13	скун	8,0
		14	раздевальня	119,2
		15	скун	8,0

Протоколе № 2
к Договору аренды от «17» февраля 2014 г.

Состояние нерастворенных Архивных помещений.

Архивные помещения передаются в следующем виде:
Здание - имеет 3 этажа, с надстройкой и подвал. Высота здания 10,7м.
Фундаменты - под стенами - бетонные из сборного железобетона, под колонным - столбчатые из сборного железобетона.
Стены - Наружные и внутренние стены выполнены из обыкновенного керамического кирпича, на цементно - песчаном растворе. Наружные стены утеплены минеральной «Роквол» с последующей облицовкой.
Главный фасад - облицован панелями металлического ламината, лоджия плиткой Гранатной. Боковой и дворовой фасад облицован смальцем панелями.
Перегородки - выполнены из гипсокартона по металлическому каркасу.
Кровля - не эксплуатируемая, выполнена из рулонных материалов, плоская.

Состояние ступенчатых конструкций, Архива здания

- Строительные конструкции и конструктивные элементы здания находятся в хорошем состоянии.
- Наблюдается водная «вулкан» под верхним слоем изоляции.
- По проекту кровля неэксплуатируемая, но на ней установлено оборудование (цистерны, наружные блоки VRF систем).
- Наблюдается протечка дождевой воды по фасаду здания (главный фасад) внутрь здания, через конструкцию окон.
- Кровля требует ремонта.
- Требуется замена часть остекления светового фонаря.
- Наблюдается протечка в полевой части здания по трубам ливневой канализации на стены подвала и протечка дождевой вод внутрь подвала. Требуется диагностика и устранение причин.
- Требуется мелкой ремонт элементов фасада.

Здание находится в хорошем состоянии, ремонта не требует. Требуется дополнительные работы по устранению мелких дефектов и протечек. Кровля в среднем - сроком прогноза (2-4 года) требует капитального или капитального ремонта.

Система вентиляции и кондиционирования

- Система вентиляции и кондиционирования состоит из механической приточно - вытяжной вентиляции (8 модульных установок, не считая местных вытяжек), Системы холодоснабжения (цистерны - фашайлы) и системы VRF(наружные блоки - фашайлы), систем циркуляции тепло и холодоносителя, 5 канальных приточных установок, вытяжные вентиляторы бассейнов и местные вытяжные вентиляторы, Мини сплит, фридулер.
- Работы выполнены в уместной технической документации.
- Регулировка систем выполнена.

- Неиспользуемые установки и производительность:
- П1 1830 м3/час
 - П2 1355 м3/час
 - П3 1420 м3/час
 - П4 5015 м3/час

16	тамбур	4,1
17	умывальник	4,1
18	санузел	1,5
19	санузел	1,5
20	клетка лестничная	8,5
21	санузел	3,6
22	санузел	2,5
23	санузел	2,5
24	тренировочная	9,0
25	комната переговоров	17,5
26	раздевальня	14,7
27	душевая	2,0
28	душевая	1,9
29	санузел	2,6
30	клетка лестничная	15,3
31	кладовая	3,2
32	зал спортивный	85,2
33	зал тренажерный	75,9
34	зал тренажерный	156,4
II	коридор	18,7
3	офис	11,0
6	жизнь	7,8
I	антресоли 1	37,3
2	антресоли 2	3,2
3	санузел	1,3
4	санузел	2,2
5	санузел	2,2
6	санузел	1,3
7	мгистерская	12,1
8	клад	17,9
9	клад	22,1
Итого:		1 885,6

Арендодатель
О.С. Ступнев

И.К. Кутыла



- Часть приточного воздуха подается на приток в бассейн выловлена с излишним количеством сечения диффузоров, имеет большое гидравлическое сопротивление, требует доработки (в части обустройства)

Система вентиляции и кондиционирования работоспособна, обеспечивает необходимый микроклимат в помещениях. В существующем состоянии поверхность риску коррозионной требует некоторой доработки и отделки. Требуется восстановить изоляцию и маркировку воздуховодов и трубопроводов. Наладить систему поддержания давления теплоносителя на приточные установки. Требуется отремонтировать и выдать работу второго компрессора чиллера.

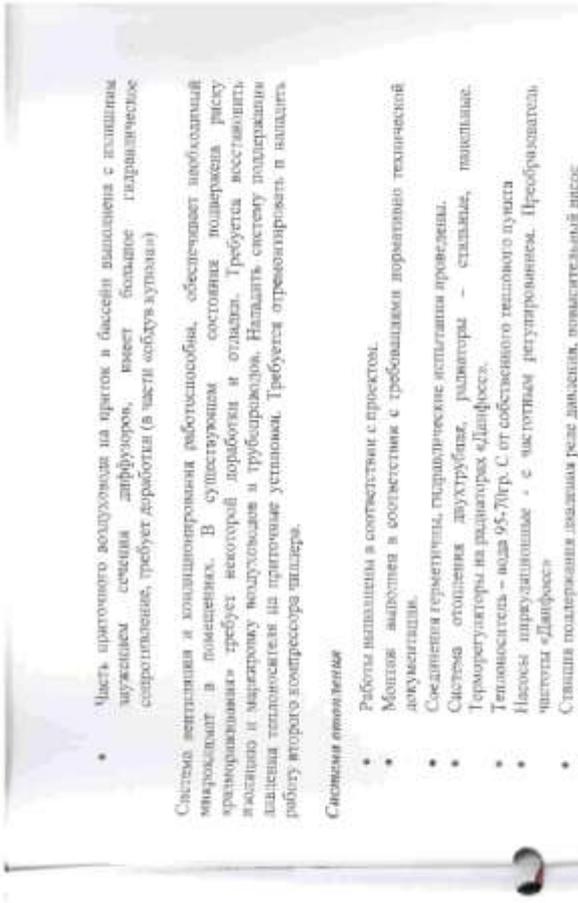
Список оборудования

- Работа выполнена в соответствии с проектом.
- Монтаж выполнен в соответствии с требованиями нормативно технической документации.
- Соединения герметичны, гидравлические испытания проведены.
- Система отопления двухтрубная, радиаторы – стальная, панельная.
- Терморегуляторы на радиаторах «Danfoss».
- Теплоноситель – вода 95-70гр. С от собственного теплового пункта
- Насосы циркуляционные – с частотным регулированием. Преобразователь частоты «Danfoss»

- Станция поддержания давления реле давления, повысительный насос
- Контроллер системы отопления – «Овен»
- Контролер поддержания температуры теплых полов – «Овен»
- Насос циркуляции теплового пункта без преобразователя частоты
- Контролер системы учета тепловой энергии – «Искра»
- Контролер поддержания температурного графика – «Ханзелет».
- Параметры теплоносителя соответствуют температурному графику.
- Работы выполнены по проекту, согласно требованиям нормативно-технической документации
- Регулировка системы выполнена.
- ЦТП изоляция и маркировка трубопроводов не соответствует нормативным документам.
- На работе автоматическая система управления насосами (Преобразователи частоты «Danfoss» не работает).
- Во всем здании регуляторы температуры на радиаторах отопления (термостаты), установлены не правильно, работают не корректно.
- Отсутствует система диспетчеризации ЦТП.
- Система стальные должны на бассейне, исследована не верно, места вводов труб в монтаж выполнены металлом, прохудиваясь.
- Требуется проверка и настройка расширительные баки в ЦТП.
- Требуется установить тыловую для датчика температуры обратной воды в городскую сеть, после выхода системы вентиляции.
- Система отопления работоспособна, требует настройки автоматики ЦТП, восстановить изоляцию и маркировку трубопроводов. Требуется частотная регулировка труб, фланцев.

Система водоснабжения и канализации.

- Работа выполнена в соответствии с требованиями нормативных документов.
- Соединения герметичны, протечи не наблюдаются.



- П151110 м3/час
- П16 4325 м3/час
- П17 7740 м3/час
- П18 5410 м3/час
- П19 10690 м3/час
- В1 1515 м3/час
- В2 220 м3/час
- В3 675 м3/час
- В4 3250 м3/час
- В5 550 м3/час
- В6 3500 м3/час
- В7 1030 м3/час
- В8 лет. датчик
- В9 1110 м3/час
- В10 50 м3/час
- В11 4405 м3/час
- В12 7445 м3/час
- В13 5410 м3/час
- В14 10950 м3/час
- VRV система Mitsubishi Electric мощность холодопроизводства 108 кВт
- Чиллер «MTL» воздушный, холодопроизводительность 372 кВт, эл. мощность 179 кВт.

- Параметры воздуха (температура, скорость, влажность и давление) соответствует нормам микроклимата в обслуживаемой зоне.
- Неплотно перекрыт канал естественной вентиляции лет.
- Показатели по расходу воздуха и воздуховодах соответствуют проектным данным.
- Отсутствует фильтр грубой очистки на приточных установках
- Отсутствуют датчики скорости по "воздуху" приточных установок
- Отсутствует система автоматической подачи системы отопления приточных установок
- Изолента и маркировка трубопроводов, воздуховодов не соответствует нормативным требованиям
- Отсутствует система диспетчеризации систем обеспечения вентиляции и кондиционирования
- На холодильной установке (чиллере) не работает вторая ступень (второй компрессор)
- Отсутствует "зимний холод" (исключает проекцию)
- Все приточные установки работают только на "теплый-холод", без поддержания требуемой влажности.
- Отсутствуют резервные вентиляторы (защитнодублирующие) на вытяжных установках
- Вышли из строя два местных вытяжных вентилятора (канальные)
- Требуется проверка и наладка расширительные баки
- Указан объем приточных установок выловлена с нарушением (не хватает манометра, термометров, тепловой арматуры.)
- Указан объем приточных установок не соответствует современным требованиям (работы проводятся)

- Так же на объекте установлена система пожаротушения с использованием пожарных рукавов и насосная станция повышающая давление.
- Требуется частично установить табло аварийный выход и изготовить схемы эвакуации
- Привести пути эвакуации и аварийные выходы в соответствии с нормативными требованиями.
- Требуется промывать систему водозащитного пожаротушения (гидранты)
- Требуется перемотать поврежденные рукава

Система пожарной сигнализации и пожаротушения работоспособна. Требуется изготовить и закупить недостающие схемы и узлы.

Архитектор

 О.С. Степанов

Архитектор

 И.К. Кутайев

- В нормальном режиме давление обеспечивается от городской сети 25- 35 м. или (если выходящее давление), от повысительных насосов ТР 63/180, С частотным регулированием.
- Насосы ГВС с частотным регулированием, преобразователи частоты - «Давфос»
- Контроллер поддержания температуры ГВС - «ОВЕН» Матрикс - Трубы стальные водопроводные
- Канализация выполнена с фановой вентиляцией, материал - чугунные и ПВХ трубы.
- Параметры воды замерены, все показатели соответствуют нормам и требованиям.
- Монтаж выполнен в соответствии с требованиями нормативно технической документацией
- Давление в раскол ХВС и ГВС на приборах расхода воды в норме.
- На сантехнической прямуре разборной (сменители, краны) отсутствует фальш-графиканки.
- Не работает система автоматического поддержания давления ГВС (Частотный регулятор "Давфос" не работает).
- Требуется восстановить изоляцию и маркировку трубопроводов.

Система водоснабжения и канализации работоспособна. Требуется настроить, восстановить теплоизоляцию и маркировку трубопроводов. Необходима настройка автоматов.

Электроустановка

- Работы выполнены в соответствии с требованиями нормативных документов
- Монтажные электроустановочные изделия и соответствия с требованиями нормативно технической документации.
- Частично требуется заменить автоматы (на недостающие по номиналу).

Система электроустановка работоспособна, требуются работы по устранению дефектов, выявленных при комплексном испытании.

Система связи, сигнализации и телевидения

- В здании функционирует современная IT телефония, современное кабельное ТВ.
- Работает комплекс видеонаблюдения
- Система связи, сигнализации и телевидения функциональную нормально, керешный в работе нет.

Система связи, сигнализации и телевидения соответствуют современным требованиям по оснащению объектов.

Система пожарной сигнализации

- На объекте установлена полярная сигнализация. Количество и расположение датчиков соответствует требованиям нормативных документов.

Перечень Операционных расходов и дополнительных услуг Арендодателя

1. **Операционные расходы** Арендатора будут включать в себя:
 - эксплуатационные затраты;
 - коммунальные платежи;
 - прочие затраты и другие расходы, связанные с управлением и содержанием Здания

1.1. Эксплуатационные затраты

1.1.1. Эксплуатационные затраты по оплате услуг технического обслуживания и управления инфраструктурой Здания не включают стоимость содержания и эксплуатации Арендваемых помещений. Услуги технического обслуживания и управления инфраструктурой Здания осуществляются Арендатором или Управляющей компанией, выбранной Арендатором и согласованной Арендодателем (далее – Управляющая компания) по отдельному договору.

1.2. Коммунальные платежи

1.2.1. Коммунальные платежи, включаемые в Операционные расходы и включаемые Арендатором, будут включать платежи коммунальным государственным и эксплуатирующим компаниям в отношении Арендваемых помещений (в том числе, но не ограничиваясь, теплоснабжение и холодное водоснабжение, теплоснабжение, канализация и водоотведение).

1.2.2. Расход на электроснабжение Арендваемых помещений является перемешной составляющей Арендной платы, которая оплачивается в соответствии с Договором аренды.

1.3. Другие услуги

- 1.3.1. Налог на имущество, налог на землю, а также иные налоги и сборы, установленные действующим законодательством и подлежащие оплате Арендодателем.
- 1.3.2. Страхование Арендваемых Помещений.

2. Дополнительные услуги Арендодателя, не включаемые в Операционные расходы, стоимость которых согласовывается Арендатором и Арендодателем отдельно составленным и подписывается Арендатором дополнительно:

- 2.1. Обеспечение телекоммуникационными услугами в Арендваемых помещениях.
- 2.2. Услуги Арендваемых помещений.
- 2.3. Обслуживание лифтовых систем Арендваемых помещений.

3. Автоматизированная система Операционных расходов

- 3.1. Электронная система
 - 3.1.1. Арендатор несет эксплуатационные затраты совместно с другими Арендаторами Здания.

3.1.2. Размер эксплуатационных затрат, приходящихся на Арендатора, определяется пропорционально доле передаваемых ему Арендваемых помещений в общей площади Здания.

3.2. Коммунальные платежи

3.2.1. Арендатор несет расходы по оплате коммунальных платежей совместно с другими Арендаторами Здания.

3.2.2. Размер коммунальных платежей, приходящихся на Арендатора, определяется пропорционально доле передаваемых ему Арендваемых помещений в общей площади Здания.

3.3. Другие услуги

3.3.1. Арендатор несет расходы по прочим затратам совместно с другими Арендаторами Здания.

3.3.2. Размер прочих затрат, приходящихся на Арендатора, определяется пропорционально доле передаваемых ему Арендваемых помещений в общей площади Здания.

4. Порядок расчета и оплаты Операционных расходов

4.1. Расчетным периодом для определения Операционных расходов является календарный месяц. Величина Расчетной ежемесячной платы по Операционным расходам рассчитывается Арендодателем ежемесячно за прошедший месяц на основании выставленных счетов и актов от эксплуатирующих организаций, коммунальных служб, а также иных организаций, оказывающих услуги по эксплуатации и содержанию помещений.

4.2. По итогам календарного года проводится полный расчет за прошедший календарный год и корректировка стоимости Операционных расходов при необходимости в отношении площади, принадлежащей на Арендатора.

4.3. Арендодатель обязуется уведомить Арендатора о производимом расчете Операционных расходов на следующий расчетный период (календарный год) не позднее 10 декабря предшествующего расчетного периода.

4.4. Арендатор обязуется уведомлять Арендодателя Операционные расходы в соответствии с условиями Договора аренды, с учетом того, что любое изменение Операционных расходов после начала расчетного периода соответственно изменяет размер последующих платежей Операционных расходов, производимых в течение расчетного периода.

4.5. Фактически понесенные Операционные расходы рассчитываются Арендодателем или уполномоченным им лицом по принятым, установленным Договором аренды.

4.6. Арендодатель должен предоставить Арендатору возможность ознакомиться с полным пакетом документов по Операционным расходам для того, чтобы Арендатор мог дать полную оценку точности и правильности расчетов. Арендатор имеет право, предварительно согласовав время встречи, в месте, указанном Арендодателем, произвести проверку таких документов. Такая проверка может быть проведена Арендатором не чаще, чем один раз в отношении календарного расчетного периода.

5. Указанные в настоящем Приложении суммы могут быть увеличены в случае увеличения налогов и сборов, подлежащих и пункте 1.3.1 настоящего

ОКС РВМ



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1

К

ДОГОВОРУ АРЕНДЫ от 17 ФЕВРАЛЯ 2014 года

заключенному

между

И

Закрытым акционерным обществом «ЮРЛД КЛАСС КЛАБЪ»

Обществом с ограниченной ответственностью «Спорт Форум»

Настоящее дополнительное соглашение (далее – «**Дополнительное соглашение**») к договору аренды от 17 февраля 2014 года, зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 06.03.2014 г. за № 77-77-1/002/2014-661, (далее – «**Договор**») заключено в городе Москва, «17» апреля 2014 года, между

Закрытым акционерным обществом «ЮРЛД КЛАСС КЛАБЪ», зарегистрированным по законодательству Российской Федерации, ОГРН 1027739383682, имеющим местонахождение по адресу: 117420, г. Москва, ул. Наметкина, д. 6, корп. 1, в лице Генерального директора Слушкер Ольги Сергеевны, действующего на основании Устава, выступающее в дальнейшем «**Президиумский Арендодатель**», с одной стороны, и

Закрытым акционерным обществом Управляющая компания «РВМ Капитал» (далее – «**Закрытый пассивный инвестиционный фонд нецелевойности «РВМ Столичная нецелевойности № 1»,** зарегистрированным 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 пассивного инвестиционного фонда нецелевойности «РВМ Столичная нецелевойности № 1», зарегистрированных ФСФР России 5 апреля 2012 года за № 2334, с учетом изменений и дополнений зарегистрированных Банком России в установленном законом порядке, выступающим в дальнейшем «**Новый Арендодатель**», с другой 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 Кутыловой Ирины Константиновны, действующего на основании Устава, выступающим в дальнейшем «**Арендатор**», с третьей стороны, совместно сменуемыми «**Сторонами**», в в отдельности - «**Сторона**», о нижеизложенном:

В связи с переходом права собственности на все Арендуемые помещения от **Закрытого акционерного общества «ЮРЛД КЛАСС КЛАБЪ»,** зарегистрированного по законодательству Российской Федерации, ОГРН 1027739383682, имеющее местонахождение по адресу: 117420, г. Москва, ул. Наметкина, д. 6, корп. 1, к

Закрытому акционерному обществу Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым пассивным инвестиционным фондом нецелевойности «РВМ Столичная нецелевойности № 1», зарегистрированному по законодательству Российской Федерации, ОГРН 1057749282810, ИНН 7722563196, КПП 770901001, имеющему 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. Президиум Договора изменить и изложить в следующей редакции:
 «Настоящий договор аренды (далее – «**Договор**») заключен в городе Москва, «17» февраля 2014 года, между

Закрытым акционерным обществом Управляющая компания «РВМ Капитал» (далее – «**Закрытый пассивный инвестиционный фонд нецелевойности «РВМ Столичная нецелевойности № 1»,** зарегистрированным по законодательству Российской Федерации, ОГРН 1057749282810, ИНН 7722563196, КПП 770901001, имеющим место нахождения по

помещений, являющихся **Приложением № 4 к Договору Арендатор не вправе признать Изменения Арендных помещений**».

7. Пункт 16.2.7. Договора дополнить в следующей редакции:
«16.2.7. – специализированному депозитарию Закрытого публичного инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Столица» недвижимость № 1» под управлением Закрытого публичного инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Капитал»».

8. Пункт 18.1. Договора изменить в следующей редакции:
«18.1. Уведомления (заявления), требующие или разрешающие в соответствии с Договором или прилагаемые 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. ЭИИФ
подпись ООО «Спорт Форум»
подпись № 1»

Адрес для корреспонденции:
Российская Федерация, 105062, г. Москва,
улица Земляной Вал, дом 9
Вымпелно: Генерального директора

Уведомления, передаваемые Стороне любым из перечисленных в п.6. Договора способом, как сказано выше, считаются полученными в день доставки по вышеуказанным адресам, если иное прямо не указано в Договоре.».

9. Пункт 19.6. Договора изменить в следующей редакции:

«19.6. Договор содержит следующие приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:
Приложение № 1 Перечень, план расположения, площадь и характеристика Арендных помещений
Приложение № 2 Правила пользования Арендными помещениями;
Приложение № 3 Перечень Операционных расходов и дополнительных услуг Арендодателю;
Приложение № 4 Регламент проведения Работ Арендатора в Арендных помещениях.
Приложение № 5 Состояние передаваемых Арендатору Арендных помещений.».

10. Раздел 20. Договора изменить в следующей редакции:

«20. Банковские реквизиты Сторон
Арендодатель:
Закрытое акционерное общество «РВМ Капитал»
Управляющая компания «РВМ Капитал»
Д.У. Закрытым публичным инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Столица»
подпись № 1»
Банковские реквизиты:
р/с 40701810542020000123
в Филиале КИТ Финанс Инвестиционный
б/с (ОАО) в Москве
к/с 30101810300000000710
БИК 044583710
Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «Спорт Форум»
Банковские реквизиты:
р/с 40702810300000209107
в ЗАО АКБ «Алф-Банк»
к/с 36101810900000000200,
БИК 044552200

адресу: Российская Федерация, 105062, г. Москва, улица Земляной Вал, дом 9, в лице Генерального директора Олега Сергея Владимировича, действующего на основании Устава ЗАО УК «РВМ Капитал» и Приняв доверительного управления Закрытого публичного инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Столица» недвижимость № 1», зарегистрированных ФСОФР России 5 апреля 2012 года за № 2334, с учетом изменений и дополнений зарегистрированных Банком России в установленном законом порядке, уведомив и уведомив «Арендодатель», с одной стороны и

Обществом с ограниченной ответственностью «Спорт Форум», зарегистрированным по принадлежности Российской Федерации, ОГРН 1067746218176, ИНН 7728571563, КПП 772801001, известным место нахождения по адресу: Российская Федерация, 117420, г. Москва, ул. Нагаткина, д.6, корп.1, в лице Генерального директора Кутыковой Ирины Константиновны, действующего на основании Устава, являющегося в дальнейшем «Арендатором», с другой стороны, совместно именуемыми «Сторонами», а в отдельности - «Сторона»».

2. Пункт 3.1. Договора изменить в следующей редакции:
«3.1. Право собственности на Арендные помещения принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого публичного инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Столица» недвижимость № 1» под управлением Закрытого акционерного общества **Управляющая компания «РВМ Капитал»**, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права общей долевой собственности на нежилые помещения общей площадью 1 835,6 (одна тысяча восемьсот восемьдесят пять целых и шесть десятых) кв.м. (закрытый (или условный) номер: 77-01-0002003-3743), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «26» марта 2014г., запись регистрации 77-77-1/003/2014-534 от 21 марта 2014г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на бланке 77-АР 124398.».

3. Пункт 4.3. Договора изменить в следующей редакции:
«4.3. Изменение размера постоянной составляющей Арендной платы (за любой период) по сравнению с указанным в п. 4.2 Договора возможно только по взаимному согласию Сторон и осуществляется посредством подписания дополнительных соглашений к Договору.».

4. Пункт 4.12. Договора изменить в следующей редакции:
«4.12. Помимо основной и переселенной части Арендной платы Арендатор обязан ежемесячно оплачивать Арендодателю Операционные расходы, перечислять и алгоритм определения которых указан в **Приложении № 3** к настоящему договору.».

5. Пункт 7.1. Договора изменить в следующей редакции:
«7.1. Арендодатель обязан передать, а Арендатор обязан принять **Арендные помещения** по Акту приема-передачи, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты направления Арендодателем уведомления о готовности Арендных помещений к передаче Арендатору. Арендные помещения передаются Арендодателем и принимаются Арендатором в состоянии (комплектности, техническим обеспечением/оснащением) согласованном Сторонами в Приложении № 5. Данное состояние (комплектность, техническое обеспечение/оснащение) полностью удовлетворяет Арендатора, каких либо претензий к Арендодателю от не имеет и не будет их предъявлять в будущем.».

6. Пункт 7.1. Договора изменить в следующей редакции:
«6.1.6. без предварительного письменного согласия Арендодателя, предоставленного в порядке, определенном Регламентом проведения работ арендатора в арендуемых

Приложение № 1
к дополнительному соглашению №1 от «03» апреля 2014 года
к договору аренды от «17» февраля 2014 года

Приложение № 2
к договору аренды от «17» февраля 2014 года

«УТВЕРЖДАЮ»
С.В. Орлов
«03» апреля 2014г.



**Правила пользования нежилыми помещениями
в физкультурно-оздоровительном комплексе
Адрес объекта: Москва, ул.Житная, д.14, стр.2**

11. Раздел 21 Договора, а также иные подписи Сторон в Договоре и приложениях к нему
изменить и вложить в следующей редакции:

21. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель _____ С.В. Орлов _____ И.К. Кутыгина
Арендатор _____

12. Дополнить Договор Приложением - **Правила пользования Арендаторами**
помещениями в редакции Приложения № 1 к Дополнительному соглашению.

13. Дополнить Договор Приложением - **Регламент проведения Работ Арендатора в**
Арендных помещениях в редакции Приложения № 2 к Дополнительному соглашению.

14. Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.

15. Во всем, что не предусмотрено Дополнительным соглашением, Стороны
руководствуются условиями Договора.

16. 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, существующим в течение периода, начинающегося 21.03.2014 года.

17. Дополнительное соглашение составлено и подписано в 4 (Четырех) подлинных
экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых один
экземпляр – Арендатору, второй экземпляр – Прямодому Арендодателю, третий
экземпляр – Новому Арендодателю и четвертый экземпляр – для регистрационного органа.

ПОДПИСИ СТОРОН

Подписано от имени Прямодомного
Арендодателя _____ О.С. Служкер
Генеральный директор

Подписано от имени Арендатора
Генеральный директор _____ И.К. Кутыгина

Подписано от имени Нового Арендодателя
Генеральный директор _____ И.К. Кутыгина



В случае замка Арендатором замков или других средств доступа в Арендуемые помещения, Арендатор должен незамедлительно в течение 1 часа в тот же день передать Арендодателю новый комплект ключей, необходимый для доступа в Арендуемые помещения.

ПРАВИЛА ВНУТРЕННЕГО РАСПОРЯДКА

1.1. Общие правила внутреннего распорядка

В целях обеспечения безопасности и 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 продукции данного вида;
- Не привносить и не хранить в Здании радиоактивные, горючие или взрывоопасные жидкости и химические вещества;
- Не включать неисправное или преемственное допускаемые мощности оборудования;
- Не превышать разрешенную нагрузку на перекрытия, которая будет указана Арендодателем Арендатору в официальном письме. Независимо от этого разрешения нагрузка должна быть дополнительно возмещена Арендодателем при согласовании Арендатором проекта ремонтно-отделочных работ в Арендуемых помещениях;
- Любым лицам на территории Здания запрещается ношение огнестрельного оружия, за исключением пистолетов, и сотрудников правоохранительных органов;
- В случае возникновения чрезвычайной ситуации Арендатор обязан уведомить Арендодателя;
- Арендуемые помещения могут быть использованы только по назначению, определенному Договором аренды;
- В случае необходимости проведения изменений, улучшений и иных Работ Арендатора соблюдать порядок действий, предусмотренный в Договоре Аренды, а также Регламентом проведения Работ Арендатора в Арендуемых помещениях.
- Курение в Здании запрещено. Курение разрешено только в специально отведенных и оборудованных для этого местах. Места курения обозначены специальными табличками «Места для курения».

1.2. Выезд компании Арендатора при расторжении (окончании) Договора Аренды.

Арендатору необходимо заблаговременно (не менее чем за 10 дней) сообщить Арендодателю о дате выезда.

Арендатор обязан принимать соответствующие меры по защите пола, потолков и стен арендуемых помещений при помощи картона, фанеры или других материалов.

Арендатор, при завершении процедуры выезда, обязан освободить территорию Здания от мусора и коробок.

Освобождая Арендуемые помещения, Арендатор обязан передать Арендодателю комплекты ключей (электронных карт доступа) в других средства доступа в Арендуемые помещения.

Любые повреждения в Арендуемых помещениях должны быть зафиксированы в акте приема-передачи Арендуемых помещений.

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Все термины и определения, используемые в настоящих Правилах пользования Нежилыми помещениями (далее «Правила») с заглавной буквы, имеют то же значение, что и в договоре аренды от 17 февраля 2014 года, заключенном между Арендатором и Арендодателем (далее «Договор»).

Настоящим Стороны устанавливают дополнительные термины и определения:

«Посетителем» - все люди, прибывающие на территорию Здания к Арендатору на ограниченный срок;

«Уполномоченные сотрудники Арендатора» - лица, назначенные руководством компании Арендатора, ответственные за выполнение настоящих правил, а также право подписи на запросах в других формах настоящих Правил.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Настоящие Правила являются регламентирующим документом и обязательны для исполнения Арендатором Нежилых помещений Комплекса.

С целью наиболее эффективного взаимодействия Арендатора с Арендодателем, Арендатор должен представлять Арендодателю, заполненную форму (Приложение №1), заверенную печатью компании Арендатора, содержащую информацию об Уполномоченных сотрудниках Арендатора, ответственных за выполнение настоящих Правил, а также имеющих право подписи на запросах и других формах настоящих Правил с образцами их подписей.

ДОСТУП

Арендатор решает вопросы охраны Здания и приема Посетителей самостоятельно, в соответствии со своим внутренним распорядком, при приеме 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 заполняют соответствующую форму акта приема-передачи ключей (Приложение № 2).

В случае, если Арендатор не передал Арендодателю указанные дубликаты ключей или/или карты доступа от указанных комнат в Арендуемых помещениях, вследствие чего при возникновении чрезвычайной ситуации, в том числе аварий, Арендодатель не может получить своевременный доступ в такие комнаты Арендуемых помещений для устранения последствий чрезвычайных ситуаций, в том числе аварий, Арендодателю Арендатор будет нести риск возмещения убытков, которые выйдут 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 и/или чрезвычайных ситуаций (Приложение № 3).

Использование запятого комплекта ключей допускается только в условиях чрезвычайной ситуации, требующей немедленного доступа в Арендуемые помещения с обязательным уведомлением, если это возможно в сложившейся обстановке, или оказавшимся уведомителем уполномоченного лица Арендатора. После открытия Помещения Арендатора Арендодатель составляет соответствующий акт (Приложение № 4) с указанием причины застрелования доступа. Копия акта незамедлительно предоставляется Арендатору.

Обязанности арендатора за обеспечение пожарной безопасности в здании.

Арендатор несет ответственность за соблюдение правил пожарной безопасности и техникая безопасности в арендуемых помещениях. Арендатор обязан обучить и назначить приказом из числа своего персонала ответственного за пожарную безопасность в арендуемых помещениях, а также ответственного за электробезопасность. Копии приказов о назначении, а также копии выписок из журналов проверки знаний должны быть представлены Арендодателю до Даты Начала Срока Аренды.

В обязанности этих сотрудников должны входить:

- контроль над безопасным состоянием арендуемых помещений;
- контроль над исполнением всеми сотрудниками необходимых законов и правил, действующих на территории Российской Федерации;
- проведение тренингов.

Ответственным руководителем по проведению тренинговых мероприятий при эвакуации Арендатором назначается квалифицированный сотрудник Арендатора, который несет ответственность за:

1. Составление и пересмотр необходимых инструкций по действиям в чрезвычайных ситуациях, в том числе и при пожаре;
2. Правильную организацию эвакуации сотрудников и в случае пожара, при опасности угрозы, а также в других ситуациях представляющих угрожающих;
3. Принятие решения о выезде противопожарной команды и сообщении о сложности, месте и типе пожара;
4. Организацию противопожарных тренировок;
5. Контроль над исправным состоянием противопожарного и охранного оборудования, а также систем здания;
6. Контроль за противопожарным состоянием всех помещений в Здании.

1.9. Проверка работ аварийных служб Здания

Арендатор в соответствии с утвержденным Арендодателем графиком проводит отработку действий при эвакуации. Такая тренировочная процедура действий сотрудников (противопожарная тренировка) проводится на регулярной основе не менее 2-х раз в год. Упомянутое выше действие этой процедуры и безопасности Арендатора в Здании зависит от поддержки и участия всех вовлеченных сторон.

1.10. Чрезвычайные происшествия

С целью организации противопожарных мер безопасности в Здании Арендатор должен ознакомиться с инструкцией о мерах пожарной безопасности (Приложение № 5).

В случае возникновения каких-либо чрезвычайных ситуаций в Здании (как например, пожар или подорожание на въездные устройства) для их фиксации, учёта и расследования разработана форма Акта (Приложение № 3), которая заполняется на месте чрезвычайной происшествия совместно со свидетелями случившегося. 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 инструкции о мерах пожарной безопасности, а также планы эвакуации. Инструкции о мерах пожарной безопасности должны быть поданы сотрудникам, ответственными за пожарную безопасность, и утверждены руководителем Арендатора. Планы эвакуации должны быть адаптированы для Арендатора и размещены на видных местах для того, чтобы каждый сотрудник имел возможность с ними ознакомиться.

1.3. Доставка, вывоз грузов и материальных ценностей

Для любого груза на территории Здания Арендодателем будут указаны Арендатору догрузочно-разгрузочные зоны с внешней стороны Здания.

Высыпание строительных и грузомонтажно-ремонтных мусор осуществляется по схеме, согласованной с Арендодателем. Строительные транспортные средства должны осуществляться таким образом, чтобы обеспечить беспрепятственное движение другого автотранспорта и пешеходов.

1.4. Уборка

Уборка парковкой прилегающей территории Здания, а также уборка и вывоз снега, осуществляется в течение суток по мере необходимости.

Уборка арендуемых помещений производится силами и за счет Арендатора или компаний, уполномоченной Арендатором за счет Арендатора.

1.5. Сбор и утилизация мусора

Обязанность по сбору и утилизации мусора с прилегающей к Зданию территории лежит на Арендаторе.

Скашивание твердого бытового мусора разрешается только в местах, специально определенных для этого Арендодателем.

1.6. Внутренняя реклама

Арендатор вправе без дополнительного согласования с Арендодателем размещать в арендуемых помещениях, с соблюдением законодательства Российской Федерации, рекламу о компании и предоставляемых ее услугах (работах). При входе в арендуемые помещения и на фасаде Здания Арендатор имеет право размещать вывески с указанием названия компании.

Рекламные плакаты и вывески должны быть оформлены в едином стиле. Может рекламного плаката, вывески должен быть согласован с Арендодателем, и после согласования Арендодателем, Арендатор обязан осуществить на свой счет и своими силами все необходимые мероприятия по согласованно рекламного плаката, вывески в установленном законом порядке.

РЕГЛАМЕНТ ВЫПОЛНЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-РЕМОНТНЫХ РАБОТ

Регламент выполнения строительно-ремонтных, отделочных Работ описан в Регламенте проведения Работ Арендатора в Арендуемых помещениях.

ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ПРОИСШЕСТВИЯ И БЕЗОПАСНОСТЬ

1.7. Общие сведения

Арендатору необходимо обеспечить надлежащий уровень безопасности в Арендуемых помещениях.

1.8. Ответственность Арендатора в области обеспечения безопасности

В целях обеспечения безопасности пребывания Арендатора в помещениях Здания Арендатору необходимо:

- разработать планы эвакуации из Арендуемых помещений;
- ознакомиться с существующими путями эвакуации в Здании;

Арендатором рекомендуется разработать план действий при срабатывании собственной пожарной сигнализации любого типа, если таковая установлена.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к Правилам пользования нежилыми помещениями

СПИСОК СОТРУДНИКОВ АРЕНДАТОРА, ИМЕЮЩИХ ПРАВО ПОДПИСИ

к _____ в _____ 20__ г.

Арендатор _____

1. Настоящим сообщаем, что запрос на разрешение производства работ может быть заверен подписью одного из следующих сотрудников:

(Ф.И.О.) _____ Подпись _____
(Ф.И.О.) _____ Подпись _____

2. Настоящим сообщаем, что запрос на выполнение работ может быть заверен подписью одного из следующих сотрудников:

(Ф.И.О.) _____ Подпись _____
(Ф.И.О.) _____ Подпись _____

3. Настоящим сообщаем контактную информацию об уполномоченных лицах Арендатора для связи в экстренных и чрезвычайных случаях

№ п/п	Ф.И.О.	Должность	Телефоны	Подпись

Подпись и печать Арендатора _____

Арендаторам в целях безопасности при эвакуации необходимо соблюдать все требования, предъявляемые к порядку действий в чрезвычайных ситуациях.

Сообщение о пожаре

При обнаружении огня, дыма или запаха дыма (гари) Арендатору необходимо:

- 1. Позвонить Арендодателю и сообщить следующую информацию:
 - Содержание происшествия (пожарные дым, запах, огонь или другой источник опасности);
 - Этаж и номер помещения;
 - Свои имя и номер телефона.

2. Активировать пожарную сигнализацию нажатием на одну из ближе расположенных кнопок пожарной сигнализации, которые находятся в арендуемых Помещениях на стенах или около ближайших пожарных лестниц.

Угрозы взрыва

При возникновении угрозы взрыва запрещается:

- 1. Трогать подозрительное взрывное устройство;
- 2. Скрывать подозрительное взрывное устройство;
- 3. Использовать радиосвязь для передачи информации;
- 4. Разговаривать по мобильному телефону;
- 5. Нажимать на кнопки выключателей света;
- 6. Открывать любые контейнеры, доставленные по почте;
- 7. Доверять информацию, указанной на этикетках на подозрительных предметах;
- 8. Накрывать подозрительное взрывное устройство;
- 9. Передвигать подозрительное взрывное устройство;
- 10. Делать выходы о типе (мощности) подозрительного взрывного устройства;
- 11. Стараться вскрыть подозрительных контейнеров и предметов;
- 12. Передавать веревки, провода или проволоку, находящиеся на подозрительном предмете;
- 13. Разрешать утаксовку, в которую завернут подозрительный предмет;
- 14. Откручивать винты на корпусе подозрительного предмета;
- 15. Нажимать на кнопки и кнопки на корпусе подозрительного предмета;
- 16. Приближаться или снимать корпус подозрительного предмета;
- 17. Изменять положение подозрительного предмета;
- 18. Помешать подозрительный предмет в воду.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

к Правилам пользования несколькими помещениями

АКТ НА МЕСТЕ ПРОИСШЕСТВИЯ

- г. _____ № _____ от _____ г.
1. Дата и время происшествия _____ (число, месяц, год и время происшествия)
2. Место происшествия _____
- Описание происшествия _____

Участники происшествия _____ (фамилия, инициалы, место работы, должность, рабочий телефон)

3. Описание происшествия _____ (фамилия, инициалы, место работы, должность, рабочий телефон)

4. Уведомлены следующие представители арендатора _____ (фамилия, инициалы, место работы, должность, рабочий телефон)

5. Уведомлены следующие представители арендатора _____ (фамилия, инициалы, место работы, должность, рабочий телефон)
6. Уведомлены следующие представители арендатора _____ (фамилия, инициалы, место работы, должность, рабочий телефон)
7. Уведомлены следующие представители арендатора _____ (фамилия, инициалы, место работы, должность, рабочий телефон)

8. Приняты следующие меры для минимизации ущерба и сохранию поврежденного имущества _____

Для фиксации обстановки и сбора информации о происшествии _____

(опишите мероприятия: опрос, составление плана, эскиза, фото, видеосъемка (объемы съемки, при помощи каких технических средств на какие вопросы, условия съемки (освещение и т.д.), иное)

Приложения к Акту _____

Подписи: _____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к Правилам пользования несколькими помещениями

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ КЛЮЧЕЙ

г. _____ № _____ от _____ г.

Закрывает акционерное общество Управление компании «РВМ Капитал Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Столичный недвижимость № 1», именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Елены Феликса Львовичи, действующего на основании Доверенности от 16.07.2013 года, зарегистрированной в реестре за №1-2174, зарегистрированной в реестре за №1-2174 и Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Столичный недвижимость № 1», зарегистрированных ФСОФР России 5 апреля 2012 года за № 2334, с учетом изменений и дополнений зарегистрированных ФСОФР России в установленном законом порядке, с одной стороны, и

ООО «Спорт Форум», именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Кутыловой И.К., действующего на основании Устава, с другой стороны, составивший настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендатор в соответствии с пунктом _____ Договора Аренды и во исполнение Правил пользования несколькими помещениями при подписании настоящего Акта передал, а Арендодатель принял ключи от помещенийных ниже Арендатором помещений:

№	Описание помещения	Этаж	Тип ключа	№ ключа	Кол-во ключей
1.					
2.					
3.					

2. Арендатор не передал Арендодателю ключи от помещенийных ниже Арендатором помещений:

№	Описание помещения	Этаж	Тип ключа	№ ключа	Уполномоченное лицо Арендатора, ответственное за хранение ключа
1.					
2.					
3.					

Арендодатель _____

Арендатор _____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

к Правилам пользования нежилыми помещениями

АКТ О ВСКРЫТИИ ПОМЕЩЕНИЯ

Дата и время проникновения _____ час, _____ мин, _____ года
 число _____ месяц _____

Причина вскрытия: _____

Вскрыт описанной трубой от помещения Арендатора: _____
 Перед вскрытием были уведомлены следующие представители Арендатора: _____

Перед вскрытием уведомлены следующие представители Арендодателя: _____

Осмотр помещений прошёл _____

Приняты следующие меры: _____

Представитель Арендатора _____ Ф.И.О. _____ Подпись _____

Представитель Арендодателя _____ Ф.И.О. _____ Подпись _____

Замечания Арендатора после осмотра места происшествия _____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5

к Правилам пользования нежилыми помещениями

ИНСТРУКЦИЯ О МЕРАХ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ В ЗДАНИИ

Настоящая инструкция разработана на основании правил пожарной безопасности в Российской Федерации ППБ-01-03, исходя из спецификации пожарной безопасности офисных зданий и предназначена для выполнения всеми сотрудниками и посетителями Здания.

Пожарная безопасность должна обеспечиваться за счет соблюдения требований пожарной безопасности (ПБ), контроля за соблюдением требований ПБ и оперативного реагирования на их нарушениях.

Сотрудники и посетители обязаны:

1. Соблюдать законодательство в области ПБ, требования нормы и правил ПБ, выполнять предписания, постановления и иные законные требования должностных лиц пожарной охраны;
2. Уведомлять Арендодателя и своих руководителей о возникновении пожаров и принимать необходимые меры по спасению людей и имущества.

Перечень содержания помещений:

1. Подступы к противопожарному выкатному лестничному маршу всегда свободными.
2. В помещениях запрещается:
 - хранение и размещение в подвалах и цокольных этажах легко воспламеняющихся жидкостей (ЛВЖ) и горючих жидкостей (ГЖ), пороха, взрывчатых веществ, баллонов с газом, газовых и газовых баллонов, пистолетов и других взрывопожароопасных материалов;
 - загромождать мебелью, оборудованием и другими предметами мебели, люки на балконах, лоджиях, террасах, эксплуатируемых кровлях;
 - устраивать на лестничных клетках и в коридорах кладовые, а так же хранить под маршами лестниц и на их площадках вещи, мебель и любые другие материалы;
3. Все двери эвакуационных выходов должны свободно открываться в сторону выхода. Двери могут закрываться лишь на внутреннее, легко отпирающееся замком.
4. Запрещается:
 - загромождать проходы, коридоры, тамбуры, галереи, лифтовые холлы, лестничные площадки, марши лестниц и люки мебелью, люфтами, оборудованием, разнородными материалами и готовой продукцией, а также забивать двери эвакуационных выходов;
 - устраивать на путях эвакуации пороги, турникеты, раздвижные рольставни и распашные двери и другие устройства, препятствующие свободной эвакуации людей;
5. Перед закрытием помещений в конце рабочего дня сотрудниками, ответственным за противопожарное состояние, обязан проверить помещение на предмет пожароопасных объектов.

При эксплуатации электроустановок запрещается:

- Использовать электроустановки и приборы в условиях, не соответствующих требованиям (инструкциям) изготовителей, или имеющие неисправности, могущие привести к пожару, а также эксплуатировать провода и кабели с поврежденной или отсутствующей защитной изоляцией;
- Пользоваться поврежденными розетками, рубильниками, другими электроустановочными изделиями;

Приложение № 2
к дополнительному соглашению №1 от «03» апреля 2014 года
к договору аренды от «17» февраля 2014 года

Приложение №4
к договору аренды от «17» февраля 2014 года

«СТВЕРЖДАЮ»

С.В. Орлов
«03» апреля 2014 года



Регламент проведения Работ Арендатора в Арендруемых помещениях

- Обертывать электропровода и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами, а также эксплуатировать их со снятыми колпачками (дисциплинарно);
 - Пользоваться электрорезакими, электропилками, электропилами и другими электроинструментальными приборами без поставок из перечисленных материалов;
 - Оставлять без присмотра включенные в сеть электронагревательные приборы, телевизоры, 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.п.) обязан:
 - Немедленно сообщить об этом по телефону 01 и Арендодателю (при этом необходимо назвать компанию -Арендатора, точное место возникновения пожара, а так же сообщить свою фамилию);
 - Принять до 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 в Арендодателю;
 - 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, шлангов, перекрыть газовые, паровые и водопроводные коммуникации, остановить работу систем вентиляции и кондиционирования в смежном с ним помещении, выполнить другие мероприятия, способствующие пресечению дальнейшего 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 _____

1. ВВЕДЕНИЕ

Все термины и определения, используемые в настоящем Регламенте проведения Работ Арендатора в Арендуемых помещениях (далее «Регламент») с заглавной буквы, имеют то же значение, что и в договоре аренды от «17» февраля 2013 года, заключенном между Арендатором и Арендодателем (далее «Договор»).

В процессе проведения Работ Арендатора в Арендуемых помещениях Арендатор обязан соблюдать правила, указанные в настоящем Регламенте.

Настоящий Регламент разрабатывается на все Работы Арендатора, связанные с Существующими Изменениями Арендуемых помещений, проводимые в Арендуемых помещениях, дата начала выполнения/совершения которых приходится на даты после Даты Начала Срока Аренд. Работы по Кооперативному Исполнению Арендуемых помещений выполняются в порядке и на условиях, предусмотренных Договором аренды.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Арендатор должен соблюдать следующий общий порядок действий.

1. Арендатор выбирает подрядчика, имеющего все необходимое по законодательству РФ лицензия и разрешения, согласовывает кандидатуру подрядчика с Арендодателем. Согласованный с Арендодателем подрядчик Арендатора, основываясь на указаниях 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 предстоящих работах по Существующим Изменениям Арендуемых помещений в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента получения соответствующих уведомлений от уполномоченных на управление указанных уведомлений органов и учреждений Арендодателя уведомлении о предстоящих работах по Существующему Изменению Арендуемых помещений и выдать предварительного проекта Работ Арендатора не менее чем за 30 (тридцать) дней до предполагаемой даты проведения работ. Арендодатель обязуется рассмотреть, принять 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, а 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, предоставляет согласован с Арендодателем условия такого страхования, и предоставляет Арендодателю соответствующие копии полисов страхования рисков нанесенных ущербов 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 органами Арендатор передает Арендодателю 3 (Три) экземпляра проектной документации на бумажном носителе, а также в электронном виде на компакт-диске (CD) в 3 (Трёх) экземплярах. В электронном виде документация для CD должна быть передана в форматах (.docx, .xlsx, .dwg, .rvt, .lsp).

6. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты окончания выполнения работ Арендатор с оформленным соответствующего акта передает Арендодателю полный комплект исполнительной документации, включающий все произведенные измерения в Арендуемых помещениях. О времени передачи исполнительной документации Арендодатель уведомляется за 5 (пять) рабочих дней.

Арендатор обязан соблюдать настоящий регламент в течение всего срока продолжительности работ в Арендуемых помещениях, а также обеспечить его выполнение подрядными организациями Арендатора. В случае несоблюдения настоящих правил, Арендодатель или уполномоченный им представитель (в частности, Управляющая компания) вправе приостановить все работы Арендаторов на срок, необходимый для 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, разработавшая 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, содержащей принятые архитектурные, планировочные, технические решения и иные данные помещений;

- Принципиальную схему расположения систем водоснабжения и канализации в Помещении;
- Описание технологий, технологического оборудования, другими чертежами, схемами, с указанием уклонов системы канализации, выписками спецификаций расположения оборудования;
- Спецификацию применяемого оборудования и материалов.

2.1.2.4. Раздел Проектной документации «Канализационирование» (водоснабжение), должен включать:

- Лист общих данных с краткой пояснительной запиской, с перечнем чертежей раздела, ведомостью прилагаемых документов;
- Принципиальную схему расположения оборудования в помещениях;
- Архиватор должен представлять дренажную схему участка канализации;
- На все замечаемое оборудование должна быть представлена необходимая документация (действующие сертификаты, паспорта, гарантийные обязательства и пр.).

2.1.2.5. Раздел Проектной документации «Связь и сигнализация», должен включать:

- Лист общих данных с краткой пояснительной запиской, с перечнем чертежей раздела, ведомостью прилагаемых документов;
- Принципиальную схему охранной и сигнализации 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.

Иные документы и материалы, которые могут быть разумно затребованы Арендодателем.

3. ДОСТУП

Для доступа в Арендуемые помещения подрядчиков Арендатора для производства Работ, Арендатору необходимо представить:

- 1) Проект на производство Работ Арендатора;
- 2) Список лиц, ответственных за:
 1. Координацию работ;
 2. Электробезопасность;
 3. Пожарную безопасность;
 4. Технику безопасности.
- 3) Контактные лица и номера телефонов:
 1. Официального представителя Арендатора;
 2. Ответственных исполнителей подрядчика;
 3. Ответственного представителя на случай экстренной ситуации (номер круглосуточного контактного телефона).

- План помещений с нанесением перестроек с расчетной выносной измеренной оборудования
- Ведомость отделов помещений;
- План пола с указанием примененных материалов;
- План потолка с нанесением инженерных систем, с указанием люков для обслуживания коммуникаций, расположенных в заложившем пространстве, размещение светильников;
- Наиболее характерные разрезы;
- Конструктивные особенности перестроек, монтажных Архиватором;
- 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 месток решеток притока и вытяжки и люков для обслуживания заложивших систем. Данный лист прилагается, если он не вошел в состав архитектурной части;
- Схему сетей вентиляции;
- Спецификацию применяемого оборудования и материалов.

2.1.2.3. Раздел Проектной документации «Водоснабжение и канализация», должен включать:

- Лист общих данных с краткой пояснительной запиской, с перечнем чертежей раздела, ведомостью прилагаемых документов;

7.1. Арендатор обязан:

- 1) Соблюдать законодательство в области Пожарной Безопасности (ПБ), требования норм в части ПБ, выполнять предписания, постановления и иные законные требования должностных лиц пожарной охраны;
- 2) До начала Работ Арендатора приобрести и хранить в Арендуемых помещениях оборудование объемом не менее 5 литров каждый в количестве, достаточном для обеспечения пожарной безопасности Арендуемых помещений в соответствии с нормами Российской Федерации;
- 3) Немедленно уведомлять пожарную охрану и Арендодателя (Управляющую Компанию) о возникновении пожаров и принимать первоначальные меры по их тушению, спасению людей и имущества, оказывать возможное содействие пожарной охране при тушении пожаров;
- 4) Назначить ответственное лицо за соблюдение принципа пожарной безопасности.

7.2. При эксплуатации электроустановок запрещается:

- 1) Использовать электроинструменты и приборы, превышающие мощность электросети, и также использовать их в условиях, не соответствующих требованиям (инструкциям) завод-изготовителя, 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 световоды бумагой, тканью и другими горючими материалами, а также эксплуатировать их со снятыми колпачками;
- 4) Пользоваться электроинструментами приборами без поломок из историчных материалов;
- 5) Оставлять без присмотра включенные в сеть электроинструментальные приборы.

7.3. Размещение Строительного Офиса Арендатора

Строительный Офис Арендатора должен располагаться в пределах Арендуемых помещений, если иное не будет согласовано Сторонами. О месте его размещения Арендатор уведомляет Арендодателя (ответственного сотрудника).

7.4. Размещение персонала и маршруты передвижения материалов

Маршруты доставки оборудования и материалов должны быть разумно защищены Арендатором от возможных повреждений.

8. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЛИФТОВ И ЛИФТОВЫМИ ХОЛЛАМИ

8.1. Пользование лифтами

Арендатор должен соблюдать требования грузоподъемности лифтового оборудования в соответствии с его технической документацией, и также принимать все меры для защиты лифтов и лифтового оборудования от механических повреждений, пыли и грязи.

Любые изменения (даже незначительные) существующих конструктивных и инженерных элементов Здания, в том числе присоединения к инженерным системам, производятся в присутствии представителя Арендодателя по предварительной оформленной заявке (на 48 часов до начала работ). Всякая представительная Арендодателя (в случае их надлежащего уведомления) не прешатствует Арендатору осуществлению необходимых изменений. В данных случаях Арендатор производит все 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 потребленные коммунальные ресурсы. Потребление коммунальных ресурсов определяется на основании показаний соответствующих счетчиков, установленных Арендатором за свой счет или, при отсутствии таковых определяемых расчетным путем. Успешно счетчиков фиксируется Актом результатов Визуальной проверки, подписанным со стороны Арендатора и Арендодателя (Управляющей Компанией).

5. САМУЗЛЫ 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 санитаре водопровода для мытья инструментов, а также сливать в них строительные материалы, такие как краска, цемент, клей и т.д.

6. УЩЕРБ

В случае причинения ущерба Нематериальным помещением в процессе производства Работ Арендатор, необходимо следовать следующей процедуре:

- 1) В течение 24 часов с момента происшествия представитель Арендодателя составляет Акт на месте происшествия (два экземпляра, один – для Арендатора, один – для Арендодателя) с приложением фотографий места происшествия, свидетельствующих о произошедшем ущербе;
 - 2) В течение 24 часов с момента происшествия представитель Арендодателя совместно с представителем Арендатора проводит изучение причин причиненного ущерба;
 - 3) В течение 24 часов представитель Арендодателя производит рассмотрение обстоятельств, имеющих отношение к происшествию (дата, время, свидетели в т.д.);
 - 4) В течение двух рабочих недель с момента происшествия представитель Сторон определяют размер ущерба, способы и сроки его устранения.
- Арендатор немедленно устраняет повреждение, нанесенные собственности Арендодателя, в течение разумного периода времени, либо Арендодатель производит устранение причиненного ущерба за счет Арендатора.

7. БЕЗОПАСНОСТЬ

Приведенные ниже требования направлены на обеспечение безопасности людей при нахождении в Здании:

8.2. Пользователи лифтовых холлов

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 Арендаторских 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, упаковочных материалов, вываливающихся во время Работ Арендатора. Мусор, по возможности, упаковывается в плотные мешки и хранится до вывоза на Арендаторских помещениях Арендатора.

10. ОКОНЧАНИЕ РАБОТ

10.1. Средства защиты интерьера и эстериора

Арендатор укладывает средства защиты интерьера и эстериора, выполняет внутреннее и внешнее защитные устройства, устанавливаемые до проведения Работ.

10.2. Ликвидация строительного офиса Арендатора

Арендатор производит ликвидацию Строительного офиса до завершения Работ Арендатора.

10.3. Предоставление документации

Арендатор предоставляет Арендодателю полный комплект исполнительной документации по выполненным Работам Арендатора на бумажках и электронных носителях (состав которой определяется нулево-пояснительных работ проектного оборудования по каждой из результатов (заверенные копии актов). При этом Арендатор предоставляет Арендодателю 3 (Три) экземпляра исполнительной документации на бумажном носителе, а также в электронном виде на компакт-диске (CD) в 3 (Три) экземплярах. В электронном виде документация на CD должна быть передана в форматах (.docx, .xlsx, .dwg, .rvt, .lsp, .dgn).

Принято, проэкспертировано и скреплено печатью
20.11.2014 (подписать акт) лист 08

О.С.Слушарь
И.К.Кутыгина
С.В.Орлов



Составлено
специализированным
аппаратным устройством
Дата: 20.11.2014
Статус: скреплено
Итого: 08

№	Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата
1	Менеджер проекта	И.К.Кутыгина	<i>[Signature]</i>	20.11.2014
2	Проектировщик, выполняющий	И.К.Кутыгина	<i>[Signature]</i>	20.11.2014
3	Инженерный директор	И.К.Кутыгина	<i>[Signature]</i>	20.11.2014
4	Главный конструктор	И.К.Кутыгина	<i>[Signature]</i>	20.11.2014
5	Менеджер проекта	И.К.Кутыгина	<i>[Signature]</i>	20.11.2014
6	Бухгалтер	И.К.Кутыгина	<i>[Signature]</i>	20.11.2014



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

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 3010181050000000976
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
«Кадaстр-оценка»

№ 01-1438/16 от «19» декабря 2016 г.

Об изменении реквизитов НП «Кадaстр-оценка»

УВЕДОМЛЕНИЕ

Уведомляем Вас о том, что СРО «Кадaстр-оценка» изменила свое наименование и адрес местонахождения (юридический адрес).

Полное наименование на русском языке - Ассоциация оценщиков «Кадaстр-оценка».

Сокращенное наименование на русском языке – Ассоциация «Кадaстр-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 «Кадaстр-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-1 № 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 Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна Доверенность № 02-15/500/17-с от 26.11.2017 г. Телефон: 737-03-40, доб. 108
 /Е.А.Зверева/	 /О.А. Аракелова/ М.П. 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>СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p> <p> /Г.Р.Юрьева/ М.П.</p> <p><small>Полис оформил: Юлюк А.И. Дата выдачи: 05.12.2017 г.</small></p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Центр оценки инвестиций»</p> <p>Генеральный директор</p> <p> /Р.С.Луценко/ М.П.</p>
--	---

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью

160 (Сто шестьдесят) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.

