

Управленческое
консультирование

Инжиниринг

Оценка и
финансовое
консультированиеПривлечение
финансированияЮридическое
и налоговое
сопровождение

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-СО-0475/18/3-4 ОТ 26.03.2020 Г.

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ
В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМИ
СТАНДАРТАМИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13
"ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" НЕЖИЛЫХ
ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 4 002,3 КВ. М,
РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА,
ПРОСП. СЕВАСТОПОЛЬСКИЙ, Д. 28Г, В ЦЕЛЯХ
РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ЗАКРЫТОГО
ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА
НЕДВИЖИМОСТИ "СТОЛИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ №1"**

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения об оценщике, Исполнителе и Заказчике.....	7
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	10
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
3.1. Местоположение объекта оценки	15
3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	19
3.3. Классификация недвижимого имущества	27
3.4. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы	28
3.5. Описание процесса осмотра объекта оценки	29
3.6. Результаты анализа ликвидности имущества	30
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	31
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	33
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.....	33
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам 2019 г.	34
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки	36
5.4. Анализ рынка фитнес услуг г. Москвы по итогам 2019 г.	38
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	48
6.1. Основные положения и терминология	48
6.2. Классификация основных средств	50
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества	53
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	53
6.5. Этапы проведения оценки.....	56
6.6. Характеристика подходов к оценке	56
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки	62
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	64
7.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки, проводимого в рамках выбранного метода	64
7.2. Определение стоимости объекта оценки, проводимого в рамках выбранного метода	64
7.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода	76
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	80
8.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки, проводимого в рамках выбранного метода	80
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	80

8.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества проводимого в рамках доходного подхода	87
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	89
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	89
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	90
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	93
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	94
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 096,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10745. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948841 от 20.06.2013 г. 2. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 712,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10749. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948842 от 20.06.2013 г. 3. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 066,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10748. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948843 от 20.06.2013 г. 4. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 064,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10746. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948840 от 20.06.2013 г. 5. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 17,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10747. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948839 от 20.06.2013 г. 6. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 32,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10750. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948837 от 20.06.2013 г. 7. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 13,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10751. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948838 от 20.06.2013 г.
<p>Основание для оказания услуг Исполнителем</p>	<p>Задание на оценку №4 от 05.03.2020 г. к договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-СО-0475/18 от 11.07.2018 г. между ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Столичная недвижимость №1" и АО "НЭО Центр"</p>
<p>Дата составления Отчета</p>	<p>26.03.2020 г.</p>
<p>Порядковый номер Отчета</p>	<p>№ОКНИП-СО-0475/18/3-4</p>
<p>Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки (НДС не учитывается) по состоянию на дату оценки¹</p>	<p>165 490 797 (Сто шестьдесят пять миллионов четыреста девяносто тысяч семьсот девяносто семь) руб. 99 коп.</p>
<p>Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении затратного подхода (без учета НДС (20%))</p>	<p>Не применялся</p>
<p>Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (без учета НДС (20%))</p>	<p>354 534 000 (Триста пятьдесят четыре миллиона пятьсот тридцать четыре тысячи) руб.</p>

¹ Пообъектная разбивка балансовой стоимости представлена в табл. 3.1.

Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС (20%))	315 945 000 (Триста пятнадцать миллионов девятьсот сорок пять тысяч) руб.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (без учета НДС (20%)) ²	335 240 000 (Триста тридцать пять миллионов двести сорок тысяч) руб.

1.2. Задание на оценку

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 096,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10745. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948841 от 20.06.2013 г. 2. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 712,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10749. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948842 от 20.06.2013 г. 3. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 066,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10748. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948843 от 20.06.2013 г. 4. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 064,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10746. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948840 от 20.06.2013 г. 5. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 17,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10747. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948839 от 20.06.2013 г. 6. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 32,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10750. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948837 от 20.06.2013 г. 7. Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 13,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10751. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948838 от 20.06.2013 г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости в соответствии со ст. 37 Федерального закона "Об инвестиционных фондах" от 29 ноября 2001 г. №156-ФЗ и Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев"
Ограничения (обременения) указанных имущественных прав	Доверительное управление, аренда

² Пообъектная разбивка справедливой стоимости представлена в табл. 1.1.

Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1"
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости". Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки
Дата оценки	26.03.2020 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Вся информация, полученная от Управляющей компании в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки. 3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение. 4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Управляющей компанией или официального вызова суда. 5. Исходные данные, использовавшиеся Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Управляющей компании и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 6. Ни Управляющая компания, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. 7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. 8. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. 9. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета. 10. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с данными, указанными в Отчете. <p>В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.</p>	
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует
Дополнительные требования к заданию на оценку	Отсутствуют
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
Границы интервала, в которых может находиться справедливая стоимость	Определять не требуется
Срок проведения оценки	10 (десять) рабочих дней с момента осмотра Объекта оценки (в случае необходимости) и предоставления Заказчиком всей информации, необходимой для оказания услуг по настоящему заданию на оценку, при условии поступления на расчетный счет Исполнителя денежных средств, указанных в п. 1.4.1 настоящего Задания на оценку

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г.), ИНН 7706793139, КПП 770601001
Почтовый адрес Исполнителя	127055, г. Москва, Новинский бульвар, д. 31
Место нахождения Исполнителя	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения о страховании ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/00019/19 от 20.11.2019 г. Срок действия полиса: с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. Страховая сумма по всем страховым случаям: 1 000 100 000 (Один миллиард сто тысяч) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Оценщик	Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН 180401952057)
Контактная информация оценщика	+7 (495) 739-39-77, 123242, г. Москва, бул. Новинский, д. 31, t.solomennikova@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет"), местонахождение: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/00009/19-01 от 07.05.2019 г. Срок действия: с 05.06.2019 г. по 04.06.2020 г. Страховая сумма: 10 000 000 (Десять миллионов) руб. с 11.12.2019 г. по 04.06.2020 г.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. №235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса"; Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-1 № 186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.; Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.; Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г.
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 008346-1 от 29.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости"
Стаж работы в оценочной деятельности	12 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Соломенниковой Т.А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.

<p>Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку</p>	<p>На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков³. Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 12 лет</p>
<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах</p>	<p>Иные специалисты не привлекались</p>
<p>Заказчик</p>	<p>ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Столичная недвижимость №1" (ОГРН 1057749282810, дата присвоения ОГРН: 29 ноября 2005 г. ИНН/КПП 7722563196/770901001)</p>
<p>Место нахождения Заказчика</p>	<p>Местонахождение: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение I, комнаты 1, 3-7. Почтовый адрес: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение I</p>

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

<p>Применяемые стандарты оценки⁴</p>	<p>Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" от 20.05.2015 г.</p>
	<p>Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.05.2015 г.</p>
	<p>Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" от 20.05.2015 г.</p>
	<p>Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25.09.2014 г.</p>
	<p>Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"</p>
	<p>Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС"</p>

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



Т. А. Соломенникова

**Партнер,
Департамент оценки
коммерческой недвижимости
и инвестиционных проектов**

А. Ф. Матвеева

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

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

Таблица 1.1. Распределение итоговой справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Оцениваемые объекты	Площадь, кв. м	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. без НДС
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 096,5 кв. м, этаж ц, номера на поэтажном плане: этаж ц, помещение I – комнаты 1, 1а, с 2 по 50, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10745	1 096,50	86 565 000
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 064,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комнаты с 1 по 53, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10746	1 064,50	100 047 000
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10747	17,10	1 607 000
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 066,1 кв. м, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение IV – комнаты с 1 по 47, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10748	1 066,10	87 171 000
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 712,1 кв. м, этаж 3, номера на поэтажном плане: этаж 3, помещение V – комнаты с 1 по 41, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10749	712,10	56 218 000
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 32,3 кв. м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VI – комнаты 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10750;	32,30	2 550 000
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,7 кв. м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VII – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10751.	13,70	1 082 000
ИТОГО		4 002,30	335 240 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

1. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
2. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объекта оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в представленных Заказчиком документах, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
3. Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объекта оценки, которые не могли быть обнаружены. На Исполнителе не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
4. Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.
5. В соответствии с выписками из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости у оцениваемых помещений существует ограничение (обременение) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости помещений осуществлялась без учета данного обременения.
6. По состоянию на дату оценки на оцениваемые помещения заключен договор аренды; реестр арендаторов с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величины арендной ставки приведен в табл. 3.7 Отчета. Поскольку наличие долгосрочного договора аренды накладывает обременение на объект в целом, а также влияет на его стоимость, определение справедливой стоимости в целях настоящего Отчета проводилось с учетом данного обременения.
7. По состоянию на дату оценки на объект оценки заключен долгосрочный договор аренды. В связи с тем, что заключенный договор аренды, его условия, а также контрагенты по договору аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, Исполнитель не раскрывал данную информацию в отчете. Заказчиком предоставлена информация о величине операционного дохода, получаемого от эксплуатации недвижимого имущества, входящего в состав ЗПИФ недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1".
8. Определение справедливой стоимости проводится исходя из допущения, что данный актив не является частью действующего предприятия и может быть изъят из работы и продан сам по себе.
9. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У.
10. Требования к оценке и раскрытию информации, предусмотренные Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", не применяются в отношении операций по аренде, попадающих в сферу применения МСФО (IFRS) 16 "Аренда" (п. 6 (b) IFRS 13). Поскольку аренда земельных участков попадает под сферу применения

стандарта IFRS 16 "Аренда", в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка не определялась.

11. В рамках настоящего Отчета Исполнителем запрашивались копии информационных выписок из ЕГРН с датой выдачи максимально близкой к дате оценки. Исполнитель не проводил юридической экспертизы предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов. Справедливая стоимость объектов оценки определяла исходя из допущения, что от даты выдачи выписок из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость оцениваемых объектов.
12. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
13. В рамках настоящего Отчета Исполнитель исходил из допущения, что в случае перехода прав на оцениваемое имущество от одного правообладателя к другому имущество будет реализовываться как единый объект в силу восприятия рынком аналогичной недвижимости г. Москвы. В качестве объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода Исполнитель принимал отдельно стоящие здания или встроенные помещения сопоставимые с объектом оценки по общей площади.
14. Справедливая стоимость оцениваемых помещений определялась с учетом стоимости права аренды земельного участка, относящегося к ним.
15. Осмотр объекта оценки был произведен представителем Исполнителя 06.09.2019 г. При определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель исходил из допущения, что оцениваемые помещения находятся в состоянии как на момент осмотра, и что с момента осмотра до даты оценки (26.03.2020 г.) не произошло никаких существенных изменений, которые бы могли повлиять на справедливую стоимость объекта оценки.
16. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Заданием на оценку №4 от 05.03.2020 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-СО-0475/18 от 11.07.2018 г. между ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Столичная недвижимость №1" и АО "НЭО Центр" объектом оценки являются:

- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 096,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10745. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948841 от 20.06.2013 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 712,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10749. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948842 от 20.06.2013 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 066,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10748. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948843 от 20.06.2013 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 064,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10746. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948840 от 20.06.2013 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 17,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10747. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948839 от 20.06.2013 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 32,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10750. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948837 от 20.06.2013 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 13,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10751. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948838 от 20.06.2013 г.

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

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемых помещениях

№ п/п	Оцениваемые объекты	Тип объекта	Местоположение	Правоудостоверяющий документ	Состав передаваемых прав	Доля в праве	Кадастровый номер
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 096,5 кв. м, этаж ц, номера на поэтажном плане: этаж ц, помещение I – комнаты 1, 1а, с 2 по 50, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10745	Нежилые помещения	г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г	Выписка из ЕГРН №77/100/500/2017-2472 от 07.11.2017 г.	Общая долевая собственность	1	77:06:0004008:10745
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 064,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комнаты с 1 по 53, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10746	Нежилые помещения	г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №948840 от 20.06.2013 г	Общая долевая собственность	1	77:06:0004008:10746
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10747	Нежилые помещения	г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г	Выписка из ЕГРН №77/100/500/2017-2471 от 07.11.2017 г.	Общая долевая собственность	1	77:06:0004008:10747
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 066,1 кв. м, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение IV – комнаты с 1 по 47, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10748	Нежилые помещения	г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г	Выписка из ЕГРН №77/100/500/2017-2435 от 07.11.2017 г.	Общая долевая собственность	1	77:06:0004008:10748
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 712,1 кв. м, этаж 3, номера на поэтажном плане: этаж 3, помещение V – комнаты с 1 по 41, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10749	Нежилые помещения	г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г	Выписка из ЕГРН №77/100/500/2017-2571 от 07.11.2017 г.	Общая долевая собственность	1	77:06:0004008:10749
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 32,3 кв. м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VI – комнаты 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10750;	Нежилые помещения	г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г	Выписка из ЕГРН №77/100/500/2017-2505 от 07.11.2017 г.	Общая долевая собственность	1	77:06:0004008:10750
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,7 кв. м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VII – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10751.	Нежилые помещения	г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г	Выписка из ЕГРН №77/100/500/2017-2438 от 07.11.2017 г.	Общая долевая собственность	1	77:06:0004008:10751

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемых помещениях (окончание)

№ п/п	Оцениваемые объекты	Кадастровая стоимость, руб.	Балансовая стоимость (первоначальная), руб.	Балансовая стоимость (остаточная), руб.	Ограничения/ обременения прав	Площадь, кв. м
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 096,5 кв. м, этаж ц, номера на поэтажном плане: этаж ц, помещение I – комнаты 1, 1а, с 2 по 50, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10745	44 566 990,31	89 039 000,00	45 338 877,40	№ 77-77-22/058/2013-939 от 14.06.2013 г. (Доверительное управление) № 77-77-06/066/2013-078 от 04.02.2013 г. (Аренда)	1 096,50
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 064,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комнаты с 1 по 53, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10746	43 266 357,67	86 441 000,00	44 015 969,45	№ 77-77-22/058/2013-951 от 14.06.2013 г. (Доверительное управление) № 77-77-06/066/2013-078 от 04.02.2013 г. (Аренда)	1 064,50
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10747	1 152 349,85	1 389 000,00	707 282,40	№ 77-77-22/058/2013-946 от 14.06.2013 г. (Доверительное управление) № 77-77-06/066/2013-078 от 04.02.2013 г. (Аренда)	17,10
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 066,1 кв. м, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение IV – комнаты с 1 по 47, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10748	43 331 389,30	86 571 000,00	44 082 165,60	№ 77-77-22/058/2013-954 от 14.06.2013 г. (Доверительное управление) № 77-77-06/066/2013-078 от 04.02.2013 г. (Аренда)	1 066,10
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 712,1 кв. м, этаж 3, номера на поэтажном плане: этаж 3, помещение V – комнаты с 1 по 41, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10749	28 943 140,72	57 825 000,00	29 444 632,02	№ 77-77-22/058/2013-956 от 14.06.2013 г. (Доверительное управление) № 77-77-06/066/2013-078 от 04.02.2013 г. (Аренда)	712,10
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 32,3 кв. м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VI – комнаты 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10750;	2 176 660,82	2 623 000,00	1 335 638,07	№ 77-77-22/058/2013-955 от 14.06.2013 г. (Доверительное управление) № 77-77-06/066/2013-078 от 04.02.2013 г. (Аренда)	32,30
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,7 кв. м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VII – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10751.	923 227,66	1 112 000,00	566 233,05	№ 77-77-22/058/2013-957 от 14.06.2013 г. (Доверительное управление) № 77-77-06/066/2013-078 от 04.02.2013 г. (Аренда)	13,70
ИТОГО		164 360 116,33	325 000 000,00	165 490 797,99		4 002,30

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

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

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Местоположение объекта недвижимости	г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г
Площадь земельного участка, кв. м	2 460,00
Общее описание объекта	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для эксплуатации здания под коммерческие цели
Правообладатель объекта недвижимости	ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Столичная недвижимость №1"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право долгосрочной аренды
Правоустанавливающий документ	Договор аренды земельного участка предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке №М-06-054415 от 16.08.2019 г.
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов, фитнес-центров
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Кадастровый номер участка	77:06:0004008:12941
Кадастровая стоимость, руб.	47 826 163,80
Кадастровая стоимость, руб./сот	1 944 153
Величина арендной платы/земельного налога за пользование земельным участком, приходящимся на оцениваемые помещения, руб./год	717 392
Наличие объектов капитального строительства	Нежилое здание

Источник: данные правоудостоверяющих документов

3.1. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен в районе Черемушки Юго-западного административного округа по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г.

Краткая характеристика Юго-западного административного округа (ЮЗАО)⁵

Юго-Западный административный округ (ЮЗАО) — один из 12 административных округов города Москвы, находится на юго-западе Москвы, разделен на 12 районов.

Округ занимает территорию 111,36 кв. км, образован за границами исторического города и простирается от площади Гагарина за пределы кольцевой автомобильной дороги (МКАД). Население — 1 445 006 чел. (2019 г.), что составляет 11,38% населения Москвы. Юго-Западный — четвертый по населению округ Москвы.

Основная линия метро в округе — Калужско-Рижская, идущая вдоль трассы Профсоюзной улицы. В районах Южное и Северное Бутово проходит Бутовская линия метро: станция "Битцевский парк", станция "Улица Старокачаловская", станция "Улица Скобелевская", станция "Бульвар Адмирала Ушакова", станция "Улица Горчакова" и станция "Бунинская аллея". Также в округе находятся несколько станций Серпуховско-Тимирязевской линии — это станции "Нахимовский проспект", "Севастопольская" и станция "Бульвар Дмитрия Донского". Пересадочная со станцией "Севастопольская" является станция "Каховская" одноименной линии. Станции "Воробьевы горы", "Университет" и Тропарево Сокольнической линии расположены на границе Юго-Западного и Западного округов.

⁵ https://ru.wikipedia.org/wiki/Юго-Западный_административный_округ; <https://www.moscowmap.ru/okruga/yuzao.html>

На территории ЮЗАО сосредоточены промышленные предприятия разных форм собственности, которые имеют не только общегородское, но и общегосударственное значение. Это, например, НПО автоматики и приборостроения, который изготавливает продукцию для государственных космических и оборонных проектов, кондитерско-булочный комбинат "Черемушки". Всего в округе функционирует более 18 тыс. предприятий малого и среднего бизнеса.

В ЮЗАО расположены различные культурные объекты, а именно: Большой Московский государственный цирк, Государственный Дарвиновский музей и др. Помимо этого, на территории округа находятся более 100 памятников культуры и декоративного искусства.

Краткая характеристика района Черемушки⁶

Черемушки — район в Москве, расположенный в Юго-Западном административном округе, а также одноименное внутригородское муниципальное образование.

Различают административный район Черемушки и исторический район Черемушки. Исторический район Черемушки намного больше административного района Черемушки, имеет богатую историю и располагается на территории нескольких административных районов.

Граница района проходит по осям улиц Обручева, Профсоюзной, Гарибальди и Архитектора Власова, а затем по Нахимовскому и Севастопольскому проспектам до улицы Обручева.

Основные транспортные магистрали района:

- внешние — улицы Профсоюзная, Гарибальди, Архитектора Власова, Обручева, а также проспекты Нахимовский и Севастопольский;
- внутренние — улицы Наметкина, Цюрупы, Каховка, Перекопская, Новочеремушкинская, Херсонская и Научный проезд.

Муниципалитет граничит с районами Академический, Зюзино, Коньково, Котловка, Ломоносовский, Обручевский и Ясенево.

На территории и на границе района расположены станции метро "Профсоюзная", "Новые Черемушки" и "Калужская". Обширно развита сеть общественного наземного транспорта.

По данным на 2010 г., площадь района составляет 551,86 га. Население на 2018 г. — 109 547 чел.

В районе работает 10 общеобразовательных школ, 4 школы-интерната, 5 негосударственных гимназий, 3 учреждения дополнительного образования и Центр досуга. Также в районе имеются Педагогический колледж № 4, музыкальная и 2 спортивные школы.

На территории района Черемушки население обслуживают — 1 взрослая и 2 детские поликлиники, в одной из которых (первый филиал ДГП №69) можно оформить и получить полис обязательного медицинского страхования единого образца, 6 аптек, работает Центр планирования семьи и репродукции, 49 предприятий бытового обслуживания и другие учреждения социально-бытового и культурного назначения.

На большей части территории района находятся жилые массивы, построенные в первый период индустриального домостроения, тогда активно велось строительство блочных и панельных пятиэтажных домов.

В последние годы начата и активно ведется реконструкция и новое строительство кварталов.

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

⁶ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Черемушки_\(район_Москвы\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Черемушки_(район_Москвы)); <http://cheremush.mos.ru>

Рисунок 3.1. Карта района Черемушки



Источник: <https://maps.yandex.ru/>

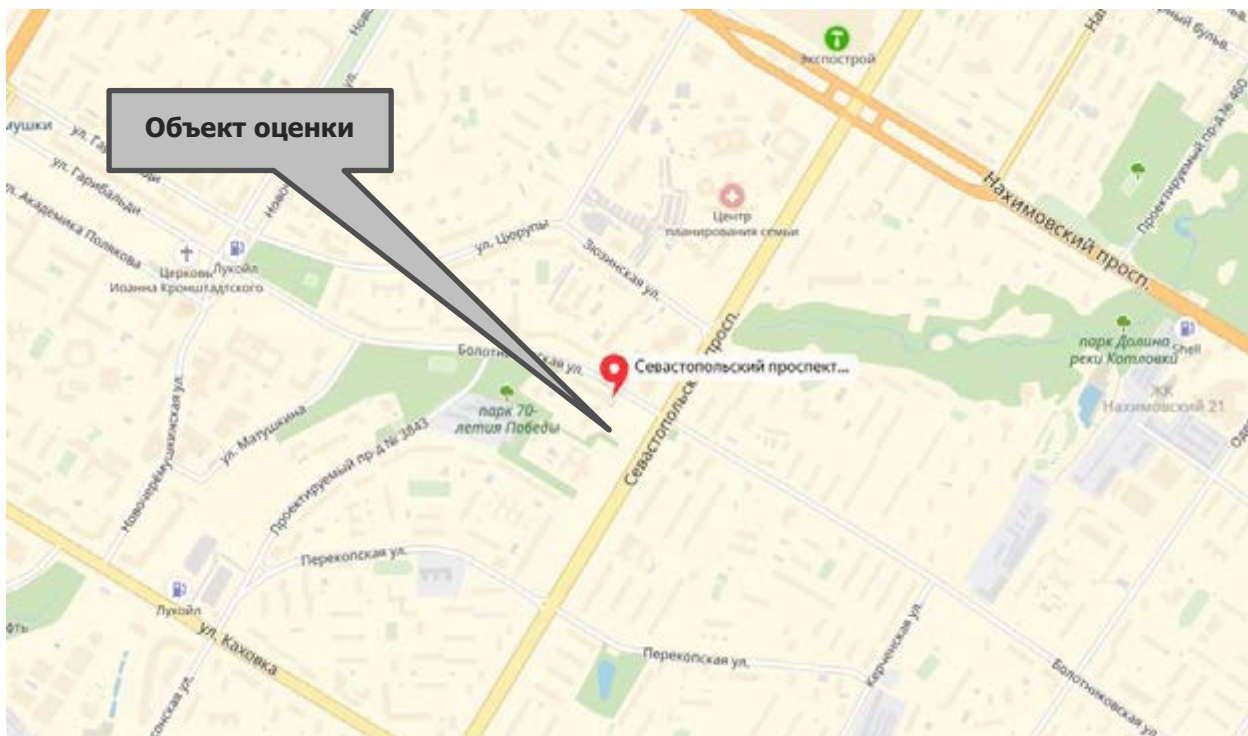
Характеристики местоположения объекта приведены в табл. 3.3. Местоположение объекта оценки на карте представлено на рис. 3.2, 3.3.

Таблица 3.3. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г ЮЗАО, район Черемушки м. "Новые Черемушки"
Градостроительная зона и соответствие зонированию	Участок расположен в зоне смешанной (общественно-жилой и деловой) застройки. Плотность застройки высокая
Типичное использование окружающей недвижимости	Административные здания, деловые центры, жилая застройка, торговые площади
Форма участка, рельеф	Форма участка многоугольная, рельеф участка спокойный
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями
Транспортная доступность	Хорошая: поблизости расположена станция метрополитена "Новые Черемушки". Основной транспортной магистралью является просп. Севастопольский
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов — на уровне высоких показателей по г. Москве. Уровень шума допустимый
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры: для жителей в районе работают детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, центры образования, медицинские учреждения
Социальная репутация	Район отличается высоким уровнем спроса на коммерческую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары, на прилегающей территории расположена организованная наземная автомобильная парковка

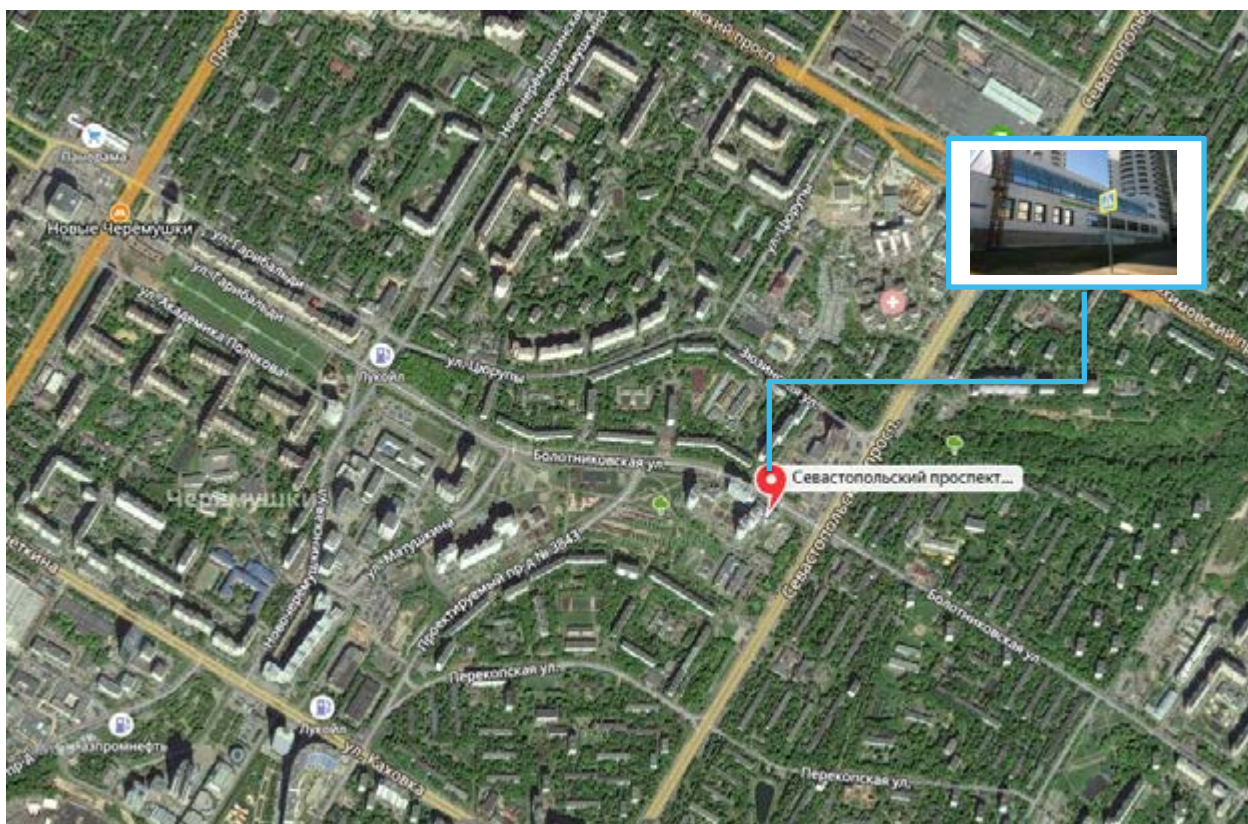
Источник: данные Заказчика и исследование АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.2. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: <https://maps.yandex.ru/>

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



Источник: <https://maps.yandex.ru/>

Локальное местоположение

Объект оценки расположен в Юго-западном административном округе г. Москвы, в районе Черемушки. Оцениваемые объекты расположены на 1 линии домов просп. Севастопольского,

с которого осуществляется подъезд. Местоположение объекта оценки характеризуется средним пешеходным и автомобильным трафиком.

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

Выводы из анализа характеристик объекта оценки

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

Основные преимущества объекта оценки

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

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

3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

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

- копии свидетельств о государственной регистрации права;⁷
- копии технических паспортов на оцениваемые помещения;
- копии выписок из ЕГРН⁷;
- договор аренды земельного участка предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке №М-06-054415 от 16.08.2019 г.;
- копию выписки из технического паспорта на здание от 30.10.2012 г.;
- копию справки о балансовой стоимости имущества;
- письмо об операционных доходах от эксплуатации оцениваемых помещений.

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

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

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

Допущение. В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизу полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются

⁷ Более подробный перечень правоудостоверяющих и правоподтверждающих документов приведен в таблицах 3.1. и 3.2.

подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

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

Допущение. По состоянию на дату проведения оценки договор аренды земельного участка Заказчиком не предоставлен. Данные о правообладателе отсутствуют. В рамках данного Отчета Исполнитель площадь, вид разрешенного использования, кадастровый номер земельного участка определены на основании данных публичной кадастровой карты (<https://pkk5.rosreestr.ru/>).

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

Таблица 3.4. Анализ обременений (ограничений) на объект оценки

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

Допущение. В соответствии с выписками из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости у оцениваемых помещений существует ограничение (обременение) права: аренда. По состоянию на дату оценки данные помещения объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Определение справедливой стоимости производилось с учетом наличия долгосрочного договора аренды.

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Объектом оценки являются семь нежилых помещений совокупной площадью 4 002,30 кв. м. Данные помещения образуют здание фитнес-центра.

Внешнее состояние здания, а также состояние внутренних помещений представлены в таблице ниже.

Таблица 3.5. Состояние оцениваемых помещений



Фотография 3.1. Внешний вид здания



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



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



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



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



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



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



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



Фотография 3.9. Внутреннее состояние помещений 3 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 3.10. Внутреннее состояние помещений 3 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 3.11. Вид наземного паркинга перед входом в здание



Фотография 3.12. Вид наземного паркинга

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 3.6. Описание физических свойств оцениваемых помещений

Наименование	Характеристика
Общая характеристика здания, которое образуют оцениваемые помещения	
Объект недвижимости	Нежилое здание
Назначение объекта	Нежилое здание
Текущее использование здания	Нежилое здание
Год постройки	2010

Наименование	Характеристика
Срок полезной службы, лет	85 ⁸
Год проведения капитального ремонта	н/д
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Площадь здания, в котором расположены оцениваемые помещения, кв. м	4 002,3
Площадь застройки здания, в котором расположены оцениваемые помещения, кв. м	1 333,0
Этажность	3 этажа, цоколь
Наличие витринного остекления	Присутствует
Наличие (отсутствие) подземного паркинга в здании, в котором расположен объект оценки	Отсутствует
Общая характеристика оцениваемых помещений	
Площадь, кв. м	4 002,30
Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	1 096,50
Площадь помещений, расположенных на 1 этаже, кв. м	1 081,60
Площадь помещений, расположенных на 2 этаже, кв. м	1 066,10
Площадь помещений, расположенных на 3 этаже, кв. м	758,10
Конструктивные характеристики здания	
Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитный железобетон
Фундамент	Железобетонный
Материал перекрытия	Железобетонный
Общее техническое состояние	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии
Объемно-планировочные решения оцениваемых помещений	
Планировка этажа	Смешанная (свободная, коридорно-кабинетная)
Внутренняя отделка	Стандарт (ремонт не требуется) ⁹
Наличие (отсутствие) организованной парковки	Организованная парковка на прилегающей территории
Внутреннее инженерное оборудование здания, в котором расположены оцениваемые помещения	
Отопление	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Электроосвещение	+
Система пожарной сигнализации	+
Телефон	+
Телевидение	+
Охрана здания и прилегающей территории	+

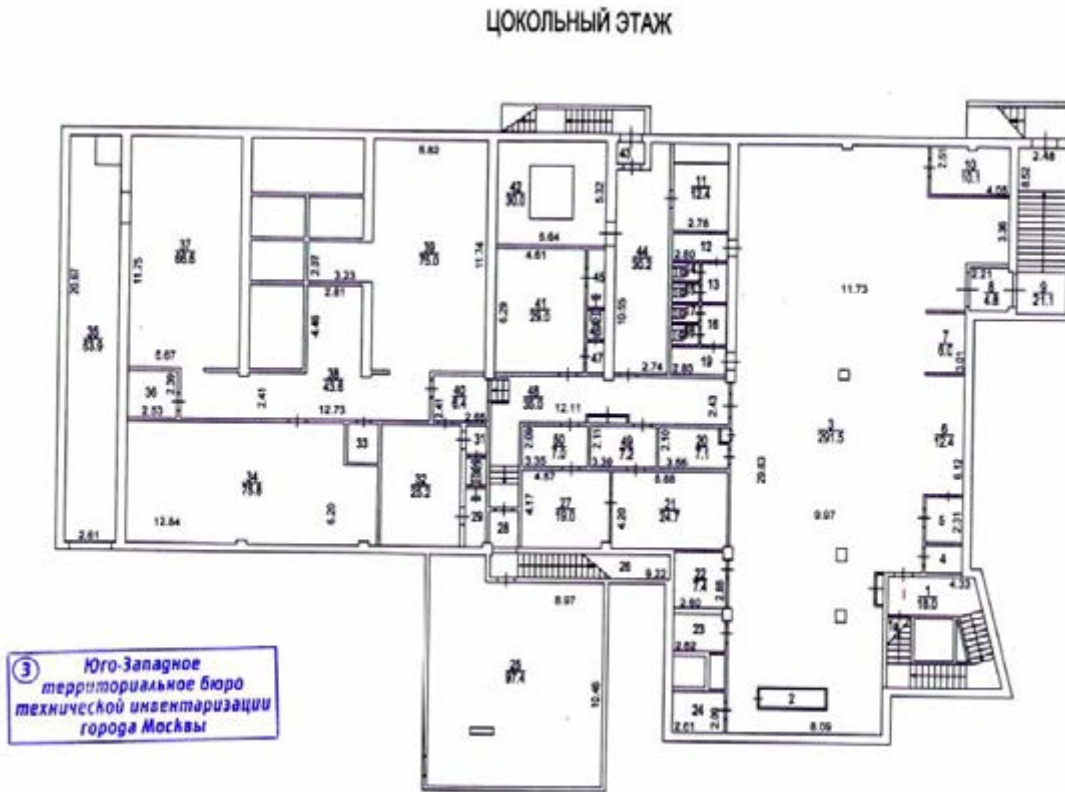
Источник: данные, предоставленные Заказчиком: копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости, копии технических паспортов

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

⁸ Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: Постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО), данные справочника Marshall & Swift (США), экспертное мнение АО "НЭО Центр". Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

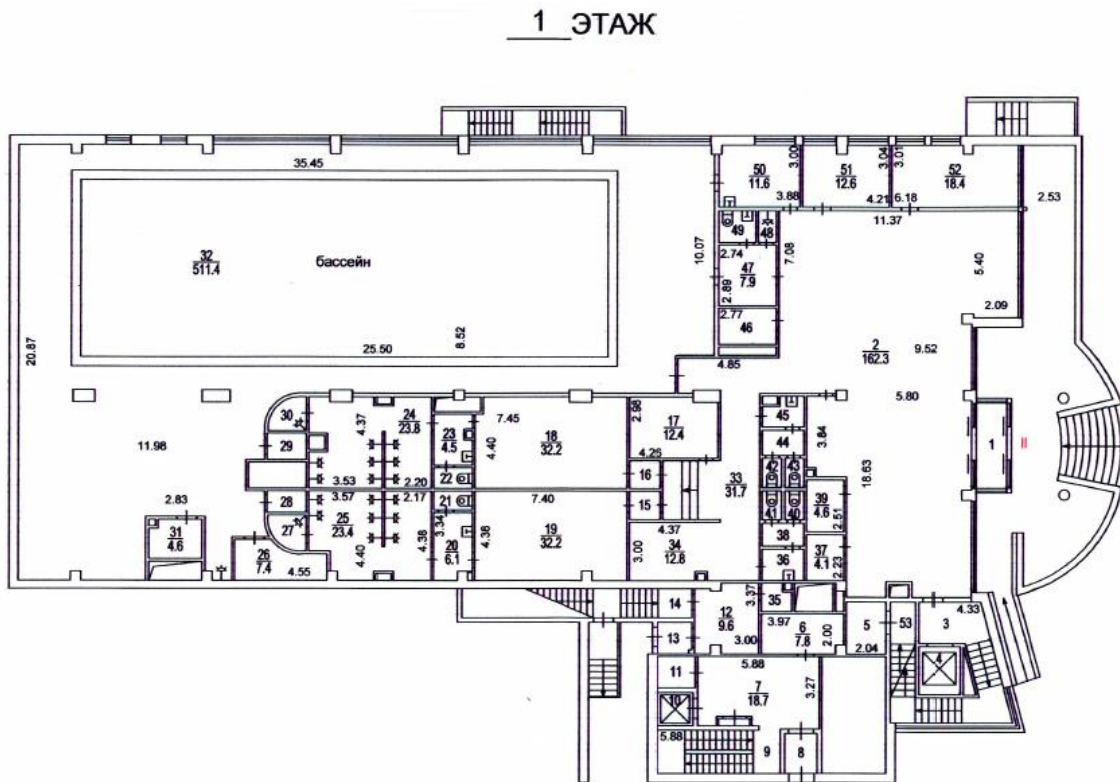
⁹ Согласно произведенному осмотру, анализу объекта оценки и информации Заказчика.

Рисунок 3.4. План цоколя



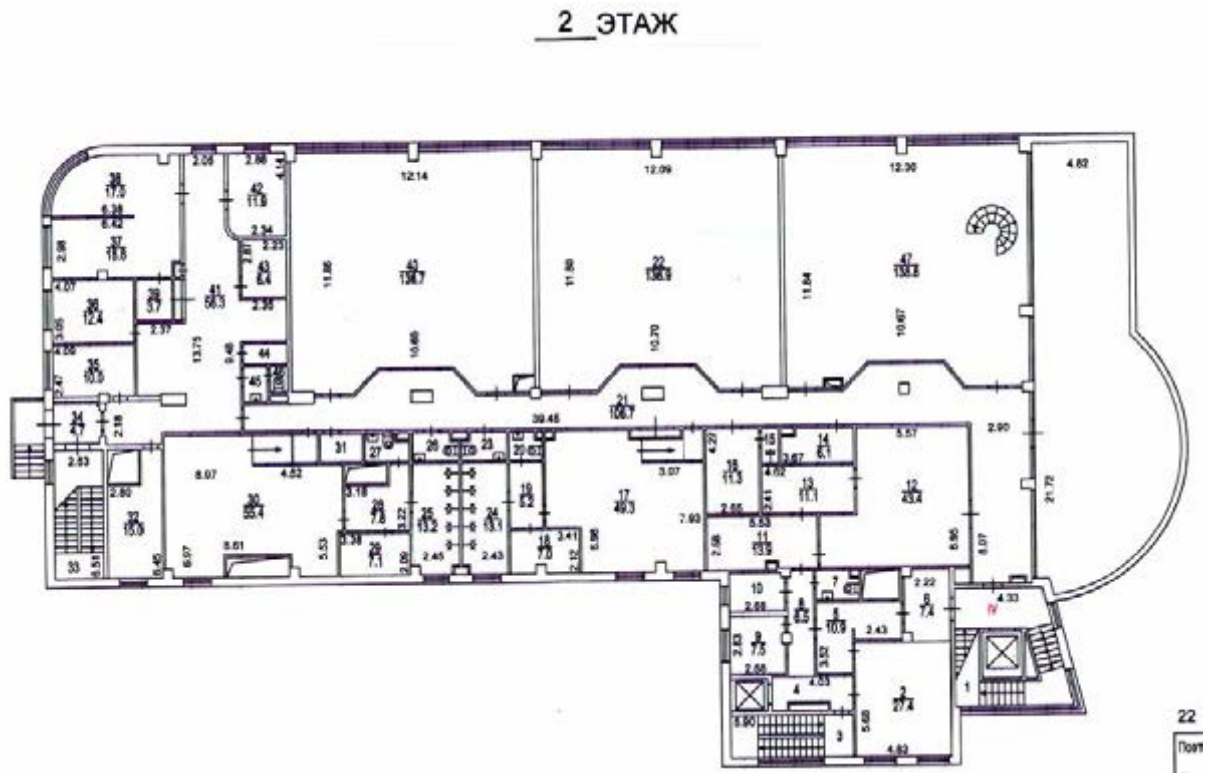
Источник: информация, предоставленная Заказчиком

Рисунок 3.5. План 1 этажа



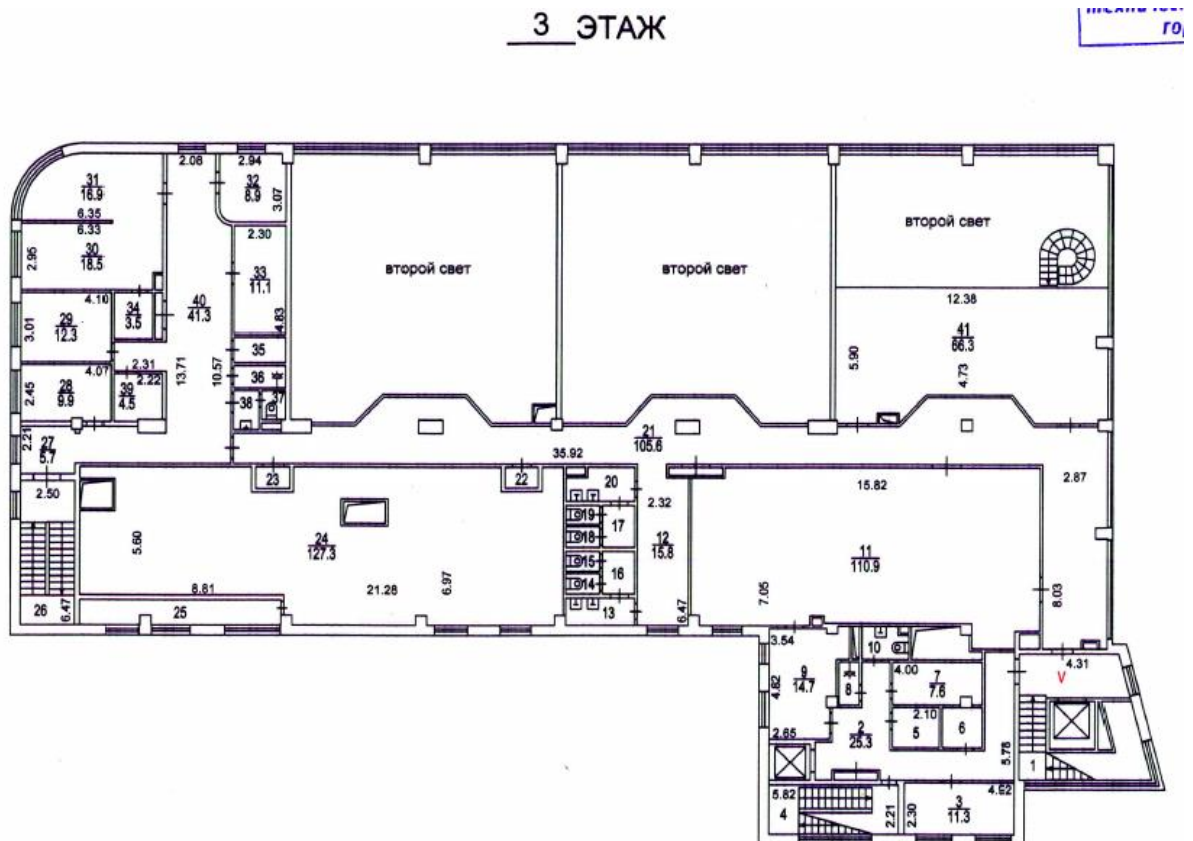
Источник: информация, предоставленная Заказчиком

Рисунок 3.6. План 2 этажа



Источник: информация, предоставленная Заказчиком

Рисунок 3.7. План 3 этажа



Источник: информация, предоставленная Заказчиком

Инженерное обеспечение

Здание, в котором расположены оцениваемые помещения, оснащено всеми необходимыми инженерно-техническими системами, такими как система вентиляции и кондиционирования воздуха, централизованная система отопления, канализации и водоснабжения, современная система видеонаблюдения, пожарной и охранной сигнализации.

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

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

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

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

Информация о прошлых, ожидаемых доходах и расходах

Допущение: по состоянию на дату оценку на объект оценки заключен долгосрочный договор аренды. В связи с тем, что заключенный договор аренды, его условия, а также контрагенты по договору аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, Исполнитель не раскрывал данную информацию в отчете. Заказчиком предоставлена информация о величине операционного дохода, получаемого от эксплуатации недвижимого имущества, входящего в состав ЗПИФ недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1".

Общая арендопригодная площадь оцениваемых помещений составляет 4 002,30 кв. м. По состоянию на дату оценки все арендопригодные помещения сданы в аренду по долгосрочному договору. Условия договора аренды со ставкой аренды приведены в таблице 3.7.

Таблица 3.7. Условия договора аренды оцениваемых помещений

Основное назначение	№ Договора	Арендуемые площади по Договору, кв. м	Срок договора	Расчетная ставка аренды, в период с 26.03.2020 до 25.03.2021 руб./кв. м/мес. без НДС	Расчетная ставка аренды, в период с 26.03.2020 до 25.03.2021, руб./кв. м/год без НДС	Арендный поток в период с 26.03.2020 до 25.03.2021, руб./год, без НДС
Фитнес-центр	Договор аренды недвижимого имущества от 20.12.2012 г. Дополнительные соглашения №1 от 21.12.2012 г., №2 от 14.03.2013 г., №3 от 17.07.2013 г., №4 от 14.12.2018 г.	4 002,30	с 20.12.2012 по 20.01.2027	1 029,3	12 352	49 434 754

Источник: данные Заказчика

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

Согласно рекомендациям АРБ¹⁰ при расчете потока дохода от действующих договоров аренды в Отчете об оценке:

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

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

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

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

3.3. Классификация недвижимого имущества

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

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

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

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

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

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

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

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

¹⁰ Ассоциации российских банков, <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>

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

3.4. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

$$\text{ОСПИ} = (\text{HMS} - \text{X}_в) \times \text{V}_{\text{MS}} + (\text{H}_{\text{окос}} - \text{X}_в) \times \text{V}_{\text{окос}} + (\text{H}_{\text{енао}} - \text{X}_в) \times \text{V}_{\text{енао}},$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

X_в — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

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

Vms, Vокос, Vенао — веса, присваиваемые соответствующим результатам.

В рамках настоящего Отчета объектом оценки встроенные нежилые помещения, расположенные в здании 2010 года постройки.

Определение срока полезной службы здания, в котором расположены оцениваемые помещения, представлено в таблице 3.8.

Таблица 3.8. Определение срока полезной службы здания, в котором расположен объект оценки

Наименование объекта	Характеристика
Местоположение объекта	г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г
Площадь здания, в котором расположены оцениваемые помещения, кв. м	4 002,30
Год постройки/реконструкции	2010
Хронологический возраст	10
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	50
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	100
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	90
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	83
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	73
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	81
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	71

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.5. Описание процесса осмотра объекта оценки

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

Таблица 3.9. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	06.09.2019 г.
Представитель Исполнителя	Крестина Е. А.
Представитель Заказчика	Гаврилов П. О.
Текущее использование объекта оценки	Помещения фитнес-центра в нежилом здании
Примечание	<p>В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика на предмет характеристик и состояния оцениваемых объектов. Акт осмотра объекта оценки представлен в приложении 5 к Отчету, фотографии объекта оценки — в приложении 6.</p> <p>Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также в ходе проведенного визуального осмотра.</p>

Источник: данные визуального осмотра

Допущение. Осмотр объекта оценки был произведен представителем Исполнителя 06.09.2019 г. При определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель исходил из допущения,

что оцениваемые помещения находятся в состоянии как на момент осмотра, и что с момента осмотра до даты оценки (26.03.2020 г.) не произошло никаких существенных изменений, которые бы могли повлиять на справедливую стоимость объекта оценки.

3.6. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков¹¹ ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации¹² имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

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

Исходя из данных, опубликованных на портале Statrielt¹³, средний срок экспозиции торговых зданий, составляет порядка 3–10 мес.

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики объектов оценки (общую совокупную площадь помещений), Исполнитель принял срок реализации равным 10 мес. Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке фитнес-центров г. Москвы, спрос на аналогичные объекты и их востребованность, объект оценки является низколиквидным.

¹¹ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

¹² Под сроком реализации подразумевается период до получения оферты, а не до подписания договора купли-продажи.

¹³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2076-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2020-goda>

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

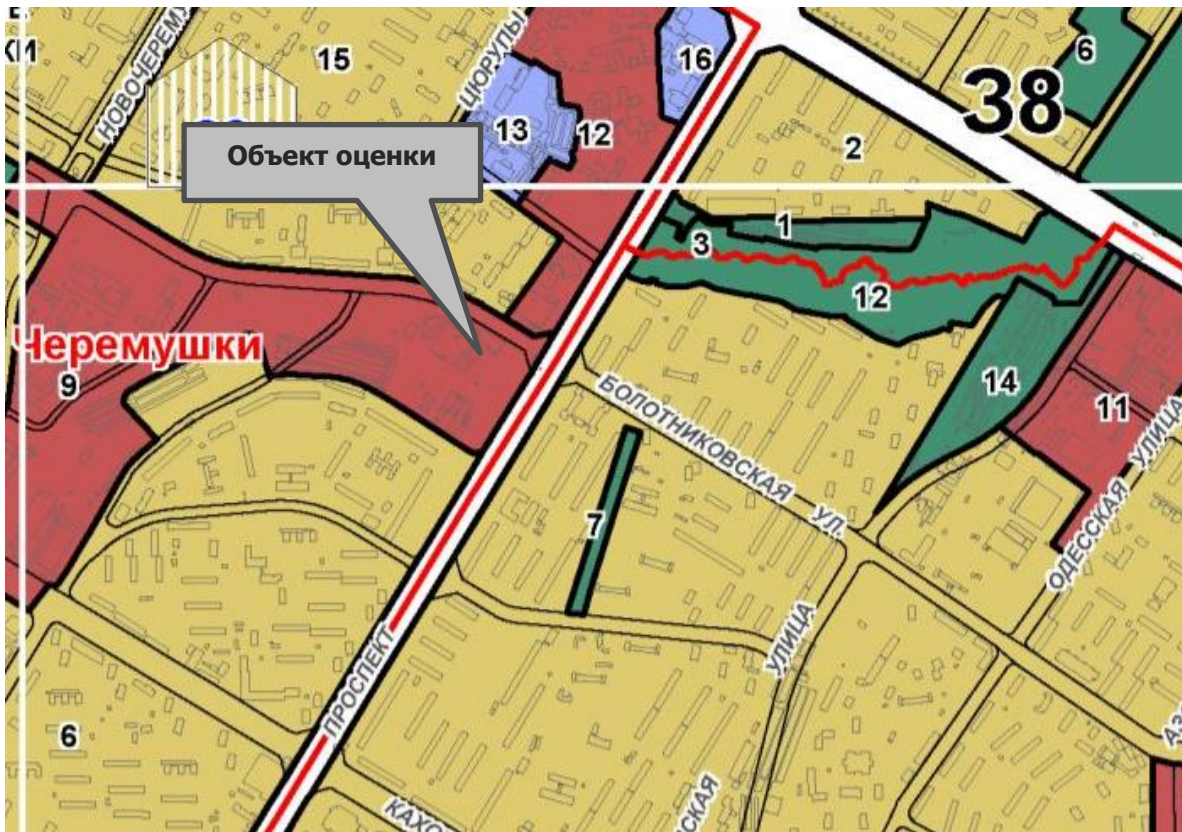
- Федеральным законом от 25.10.2001 №137-ФЗ (ред. от 23.06.2014) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 21.07.2014);
- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 21.07.2014).

Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

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





Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

1. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

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

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

Анализ земельного участка с существующими улучшениями

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

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

На основании данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем состоянии здания, в котором расположены оцениваемые помещения. В данном случае снос расположенного на участке строения и его обновление не являются финансово целесообразными, поскольку рассматриваемый объект недвижимости отвечает всем современным требованиям.

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе¹⁴

- По оценке Росстата, физический объем ВВП России за III кв. 2019 г. увеличился на 1,7% по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. и составил 21 135 млрд руб. Наибольший вклад в ВВП за III кв. 2019 г. был внесен такими отраслями экономики, как оптовая и розничная торговля (14,7% суммарного ВВП), обрабатывающее производство (13,2%), деятельность по операциям с недвижимым имуществом (9,7%), а также добыча полезных ископаемых (9,4%).
- В соответствии с данными Минэкономразвития РФ, в декабре 2019 г. темп роста ВВП России составил 2,4% г/г (после 1,9% г/г в ноябре 2019 г.). За 2019 г. рост ВВП составил 1,4% г/г (2,5% в 2018 г.). В отраслевом разрезе наиболее существенно по сравнению с предыдущим годом сократился положительный вклад небазовых отраслей (0,6 п.п. в 2019 г.; 1,5 п.п. в 2018 г.). Вклад промышленности на фоне стабильных темпов роста сохранился на уровне предыдущего года (0,5 п.п. в 2019 г.; 0,4 п.п. г/г в 2018 г.). Кроме того, высокие показатели урожая и стабильная обстановка в секторе животноводства обеспечили вклад сельского хозяйства в темпы роста ВВП на уровне около 0,1 процентного пункта (после околонулевого вклада в прошлом году). Вклад торгового оборота в темпы экономического роста в 2019 г. сократился до 0,2 п.п. после 0,3 п.п. годом ранее.
- В декабре 2019 г. темпы роста ВВП ускорились относительно ноября в первую очередь благодаря отраслям промышленного и обрабатывающего производств (рост на 2,1% г/г и 3,4% г/г в декабре 2019 г. соответственно).
- Наибольшее снижение темпов роста в 2019 г. продемонстрировали такие базовые отрасли как: строительство (0,6% г/г в сравнении с 5,3% г/г в 2018 г.), розничная торговля (1,6% г/г против 2,8% г/г в 2018 г.). Промышленное производство в 2019 г. выросло на 2,4% г/г, в то время как в 2018 г. темпы роста составляли 2,9% г/г. В отрасли добычи полезных ископаемых в 2019 г. наблюдался рост на 3,1% год к году против 4,1% г/г в 2018 г., в частности, значительно снизились годовые темпы роста добычи угля (с 4,2% в 2018 г. до 1,3% в 2019 г., а также сырой нефти и природного газа (2,8% г/г в 2018 г.; 2,1% г/г в 2019 г.).
- По данным Росстата, потребительские цены в России в декабре 2019 г. выросли на 0,36%. В январе–июле средний рост показателя составил 0,20%, в августе и сентябре снизился в среднем на 0,20%. В октябре и ноябре наблюдалось увеличение на 0,13% и 0,28% соответственно. По итогам 2019 г. инфляция составила 4,5%.
- По данным ФТС, объем экспорта товаров из России за январь–ноябрь 2019 г. составил 385,2 млрд долл. США (снижение на 6,1% по отношению к аналогичному периоду 2018 г.). Импорт товаров за январь–ноябрь 2019 г. составил 224,2 млрд долл. США (рост на 2,3% по отношению к аналогичному периоду 2018 г.). Положительное сальдо торгового баланса за 11 мес. 2019 г. составило 161,1 млрд долл. США, снизившись относительно аналогичного периода прошлого года на 29,9 млрд долл. США.
- Средний курс долл. США и евро за период с 01.01.2019–31.12.2019 составил 64,7362 руб. за долл. США и 72,5021 руб. за евро соответственно. По состоянию на 31.12.2019 г. официальный курс долл. США составлял 61,9057 руб. за долл. США, евро —69,3406 руб. за евро.

¹⁴ https://economy.gov.ru/material/file/7fed75992138ced8232cecd71e80ab78/191218_.pdf;
https://www.gks.ru/bgd/free/B04_03/IssWWW.exe/Stg/d05/1.htm; <http://customs.ru/press/federal/document/221953>;
https://economy.gov.ru/material/file/54f63c52cca07268b2bbbe5fe7b2f994/191216_.pdf

- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена нефти марки Urals за январь–декабрь 2019 г. составила 63,59 долл. США за баррель, что на 9,2% ниже уровня средней цены за аналогичный период 2018 г., составившей 70,01 долл. США за баррель. Средняя цена на нефть марки Urals в декабре 2019 г. сложилась в размере 64,47 долл. США за баррель, в декабре 2018 г. — 57,59 долл. США за баррель.
- В 2015–2019 гг. с учетом смещения баланса рисков в сторону охлаждения экономики Совет директоров Банка России принимал решения о снижении ключевой ставки. 16.12.2019 г. Банк России пятый раз за год снизил ключевую ставку на 0,25 п.п. до 6,25%.

5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам 2019 г.¹⁵

5.2.1. Основные положения

По оценке компании JLL, в 2019 году объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил около 4,1 млрд долл. США, что на 41% превышает результат аналогичного периода предыдущего года (2,9 млрд долл. США). В том числе, показатель 4-го квартала оказался в 1,5 раза выше объема соответствующего периода 2018 года: более 1,5 млрд долл. США против 1 млрд долл. США соответственно.

По оценкам экспертов 2019 год показал максимальный за последние три года рост объемов инвестиций, что связано с закрытием нескольких крупных сделок и продолжающейся позитивной динамикой фундаментальных показателей. Укрепление рубля с начала 2019 года на 10%, а также снижение ключевой ставки на 1,5 б.п. за год – с 7,75% до 6,25% и, как следствие, позитивная разница между ставками капитализации и стоимостью банковского финансирования в рублях способствуют возрождению интереса инвесторов к российскому рынку. В начале 2020 года эксперты ожидают закрытия еще нескольких крупных сделок.

В 2019 году наибольший интерес инвесторов был направлен на сектор офисной недвижимости с долей 33%. Крупнейшей офисной сделкой года стало соглашение Райффайзенбанка с Группой "Эталон" о строительстве офисного центра на территории бизнес-парка Nagatino i-Land.

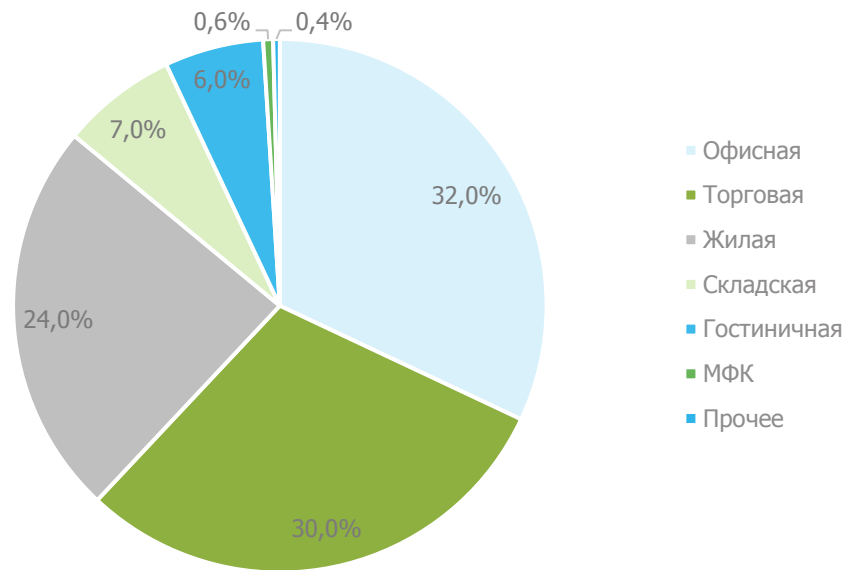
На втором месте – сектор торговой недвижимости, доля транзакций достигла 30%. Крупнейшие сделки были как на рынке Москвы, так и в Санкт-Петербурге – например, покупка АО "Сбербанк Управление Активами" московского ТЦ "Речной" и приобретение компанией PPF Real Estate Russia торгового центра "Невский Центр".

Тройку лидеров замыкает сектор жилой недвижимости (24%), где самым значительным стало приобретение компанией А1, инвестиционным подразделением "Альфа-Групп", жилого проекта Prime Park.

В 2019 году объем инвестиций в гостиничный сектор возрос в пять раз, что привело к увеличению доли сегмента с 2 до 6% в общем годовом объеме сделок. Среди крупнейших сделок можно выделить покупку комплекса Bridge Resort в Сочи, а также проекта комплекса с люксовой гостиницей, апартаментами и ритейлом на Тверской улице, 10.

¹⁵ <https://cre.ru/analytics/79055>

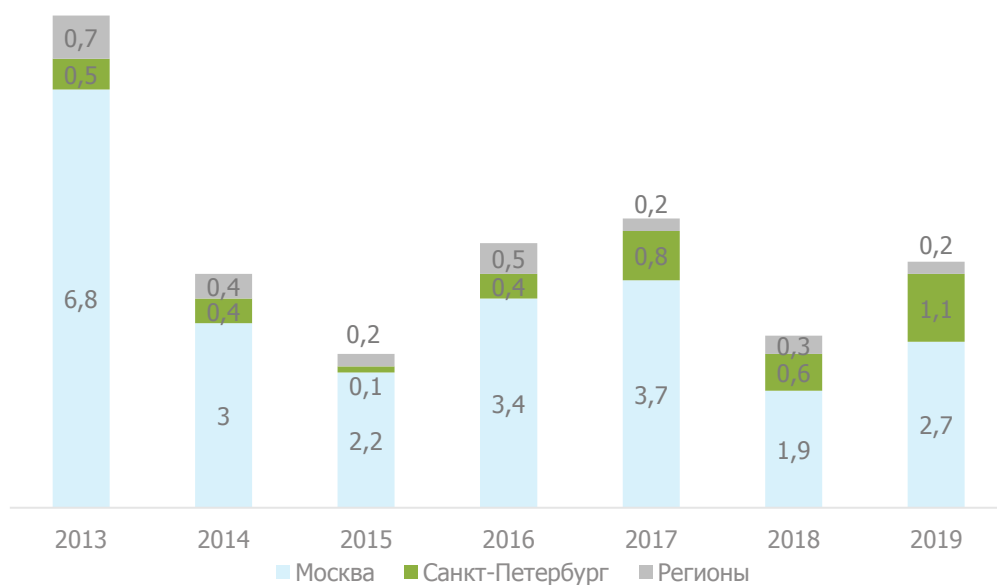
Рисунок 5.1. Структура инвестиционных сделок на рынке недвижимости России по секторам



Источник: <https://cre.ru/analytics/79055>

Доля Москвы в страновом объеме инвестиций увеличилась до 67% с 66% в 2018 году, в то время как доля Санкт-Петербурга увеличилась с 22% до 27%. Сделки с региональными активами (вне Москвы и Санкт-Петербурга) в 2019 году составили 6% против 12% в 2018 году.

Рисунок 5.2. Динамика объема инвестиционных сделок по городам, млрд долл. США



Источник: <https://www.cre.ru/analytics/79055>

Доля зарубежных инвесторов в общем объеме транзакций 2019 года составила 26% против 28% в 2018 году, отражая глобальный тренд уменьшения объема иностранных инвестиций.

По оценкам экспертов, в последние годы наблюдается восстановление активности иностранных инвесторов. Улучшение рыночной конъюнктуры – низкая инфляция, стабильность рубля, и снижение ключевой ставки – способствует позитивной динамике инвестиционного рынка. Многие игроки, как российские, так и иностранные, заинтересованы в приобретении торговой недвижимости, а также складов, причем как крупных активов, так и небольшого формата в черте города, для обслуживания

онлайн-ритейла. При условии отсутствия внешних шоков и сохранения экономической и финансовой стабильности, ожидается увеличение объема транзакций в 2020 году до 4,5 млрд долл. США.

Таблица 5.1. Ставки капитализации по секторам недвижимости для г. Москвы

Сегмент	2019 г.
Офисная недвижимость	8,50–10,00%
Торговая недвижимость	8,50–10,00%
Складская недвижимость	10,50%–12,00%

Источник: <https://cre.ru/analytics/79055>

5.2.2. Выводы

- За 2019 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составил около 4,1 млрд долл. США, что на 41% превышает результат аналогичного периода предыдущего года.
- На конец 2019 г. ставки капитализации в Москве находятся в диапазонах 8,5—10,0% для офисов и торговых центров, 10,5—12,0% для складов; в Санкт-Петербурге — 9,0—11,0% для офисов и торговых центров, 10,75—12,5% для складов.
- Доля Москвы в страновом объеме инвестиций увеличилась до 67% с 66% в 2018 году, в то время как доля Санкт-Петербурга увеличилась с 22% до 27%. Сделки с региональными активами (вне Москвы и Санкт-Петербурга) в 2019 году составили 6% против 12% в 2018 году.
- Доля зарубежных инвесторов в общем объеме транзакций 2019 года составила 26% против 28% в 2018 году, отражая глобальный тренд уменьшения объема иностранных инвестиций.

5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.¹⁶

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:¹⁷

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;

¹⁶ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

¹⁷ https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье – жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости

Таблица 5.2. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

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

На основании представленной выше по тексту Отчета сегментации объектов недвижимости, можно сделать вывод, что объект оценки относится к сегменту рынка недвижимости социально-культурного назначения (спортивные объекты).

5.4. Анализ рынка фитнес услуг г. Москвы по итогам 2019 г. ¹⁸

5.4.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость фитнес-центров

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

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

Основные ценообразующие факторы для помещений приведены в таблице ниже.

Таблица 5.3. Основные ценообразующие факторы для помещений фитнес-центров

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право аренды	Не применяется в расчетах	–
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчетах	–
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не применяется в расчетах	–
4	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-8,00%/-10,00%	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРД №24) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2019
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не применяется в расчетах	–
6	Местоположение	Район, станция метро	-7,94%/+23,19%	Анализ рыночных данных (https://www.cian.ru/ , https://www.avito.ru/ , https://realty.yandex.ru/)
7	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком, от 5 до 9 мин. пешком, от 10 до 14 мин. пешком, от 15 до 19 мин. пешком, от 20 мин. пешком	-15,24%/+17,98%	Информационный портал "Оценщики и эксперты" (https://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/)
8	Линия расположения	1-ая линия/ во дворе	-15,23%/+17,97%	Информационный портал "Оценщики и эксперты" (https://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/)
9	Тип объекта недвижимости	Отдельностоящее здание/Пристроенное здание/Встроенное помещение	-4,00%/+4,17%	Аналитический портал "Statrielt" (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2068-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie)

¹⁸ Составлено с использованием ресурсов: <https://fitclub.ru/blog/detail/issledovanie-rynka-fitness-uslug-ot-rbk/>;
<https://investmoscow.ru/tenders/exchange-trading/inner-pages/rival-club/5>;
<http://www.money-talks.ru/news/2018/06/27/novaya-biznes-model-v-fitness-industrii.html>;

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
				popravki-korrektirovki-na-01-01-2020-goda)
10	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости	-10,08%/+2,56%	Информационный портал "Оценщики и эксперты" (https://ocenshchiki-i-eksperty.ru/indicators-2/)
11	Распределение помещений по этажам	Подвал/цоколь/1 этаж/2 этаж/3 этаж и выше	-10,88%/+3,69%	Справочник оценщика недвижимости-2018. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.
12	Наличие (отсутствие) отдельного входа	Присутствует/отсутствует	Не применяется в расчетах	–
13	Наличие (отсутствие) витринных окон	Присутствует/отсутствует	Не применяется в расчетах	–
14	Наличие (отсутствие) бассейна	Присутствует/отсутствует	Не применяется в расчетах	–
15	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная/организованная парковка на прилегающей территории	-8,49%/+9,28%	Информационный портал "Оценщики и эксперты" (https://ocenshchiki-i-eksperty.ru/indicators-2/)
16	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/плохая	Не применяется в расчетах	–
17	Инфраструктура	Развита/отсутствует	Не применяется в расчетах	–
18	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не применяется в расчетах	–
19	Состояние отделки	Наличие/отсутствие отделки, уровень отделки	- Не применяется в расчетах	–

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.4.2. Общая ситуация на рынке фитнес-клубов

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

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

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

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

На рынке фитнес-услуг г. Москвы сохраняется обширная ценовая сегментация: представлены комплексы от премиум-класса до демократичного. Однако в условиях жесткой конкуренции на рынке

фитнес-услуг, несетевым центрам сложно удержать позиции, в связи с чем все большее число клубов открывается в формате франчайзи известных, зарекомендовавших себя сетей. Стоит отметить также тенденцию к увеличению площадей, арендуемых для фитнес-клубов. Так, большинство клубов, открытых за последние несколько лет в России, имеют площадь 1-2 тыс. кв. м, а клубы крупнейших сетей достигают площади в 10 тыс. кв. м и более.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Вариантов сочетания вышеуказанных услуг существует множество. Самые распространенные предложения:

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

по площади и с большим количеством посетителей в "часы-пик". На особо популярные занятия можно попасть только по предварительной записи;

- небольшие клубы шаговой доступности, ориентированные в первую очередь на студентов и домохозяйек. Располагаются на первых этажах и в полуподвальных помещениях жилых домов, занимая площадь в 100-200 кв. м. Чаще всего предлагают различные варианты групповых занятий, а также обучение танцам, йоге и пилатесу. Из удобств предлагают лишь необходимый минимум - наличие душа и раздевалки. Обычно в том же помещении располагается и салон красоты;
- клубы, ориентированные исключительно на женскую аудиторию. Могут быть как дорогими, так и шаговой доступности.
- По стоимости:
 - премиум-класс – от 80 тыс. руб./год и выше;
 - бизнес-класс – от 50 до 75 тыс. руб./год;
 - средний класс – от 30 до 50 тыс. руб./год;
 - демократичный сегмент до 30 тыс. руб./год.
- По размеру:
 - малые клубы, площадью до 2 000 кв. м;
 - средние клубы, площадью от 2 000 до 5 000 кв. м;
 - крупные клубы, площадью от 5 000 до 7 000 кв. м;
 - клубы-гиганты, площадью свыше 7 000 кв. м.

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

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

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

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

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

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

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

5.4.3. Спрос. Предложение.

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

Небольшие фитнес-клубы площадью 500-800 кв. м, как правило, размещаются на первых этажах жилых комплексов в крупных спальных районах. Большинство из них предлагает стандартную программу, в которую входят занятия аэробикой и обучение танцам. Как правило, они не объединены в единую сеть.

Средние фитнес-клубы площадью от 1,5 тыс. кв. м открываются как на центральных улицах города на первой линии домов, так и в составе торговых центров. Это клуб, входящий в сеть, обладающий достаточно большим "ассортиментом" занятий и услуг.

Площадь крупноформатных фитнес-клубов доходит до 10 тыс. кв. м и выше. Помимо стандартного набора услуг, они оснащены бассейном, сауной, турецкой баней и залами для занятий разными видами спорта. Такие фитнес-клубы предпочитают располагать в составе торговых и офисных центров, многофункциональных комплексов, изредка в отдельно стоящих зданиях.

Фитнес-клубы в отдельно стоящих зданиях

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

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

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

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

Фитнес-клубы в торговых центрах

Модной тенденцией последних двух лет стало размещение фитнес-клубов в составе торговых центров. Во-первых, девелоперы торговой недвижимости получили возможность реализовать обычно неликвидные помещения. Во-вторых, бренд фитнес-оператора придает комплексу индивидуальность, позволяет выделить его из серии объектов с одинаковым набором арендаторов. И, наконец, в-третьих, многие девелоперы надеются, что посетители фитнес-центров, являясь целевой аудиторией ТЦ, станут также и покупателями. Так, по мнению специалистов ГК "ТЭН", клиенты фитнес-клуба, способные выкупить годовую карту клуба, являются платежеспособными

покупателями торгового центра. Раскрученный бренд фитнес-центра используется всем торговым объектом, который становится не просто торговым, а многофункциональным. Фитнес-клуб — это дополнительный "магнит", который позволяет привлечь посетителей в центр. Фитнес-клуб в какой-то мере может играть роль "якоря", но очень специфического.

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

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

Для привлечения большего количества посетителей является месторасположение спортивного зала.

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

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

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

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

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

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

В договоре аренды особым пунктом прописывается время работы спортивного зала, так как это напрямую связано с эксплуатационными расходами. Зачастую фитнес-клуб работает много дольше, чем торговый центр, и это тоже является определяющим фактором при проектировании комплекса.

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

Фитнес-клубы в офисных центрах

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

На основании анализа рынка Исполнитель пришел к следующему выводу: за последние несколько лет, учитывая возрастающий интерес к спорту и постепенное увеличение количества фитнес-клубов, рынок продаж и аренды фитнес-центров также получил соответствующее развитие. Несмотря на довольно обширный ценовой диапазон, большинство предложений аренды объектов под размещение фитнес-клубов имеют схожие ценовые условия. Предложения о продаже таких объектов более разрозненны, наблюдается значительный разброс цен. Средняя ставка аренды объектов для размещения фитнес-клубов находится в диапазоне 12 – 25 тыс. руб. кв. м/год включая НДС; средняя стоимость предложения – в диапазоне 67 – 250 тыс. руб. кв. м включая НДС. В целом, представители фитнес-услуг, как и прежде, руководствуясь корпоративными стандартами, как правило, строят фитнес-центры под свои цели, либо приобретают помещения в жилых комплексах, реже в отдельно стоящих зданиях, которые максимально соответствуют определенным требованиям для размещения фитнес-центров.

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

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
1	г. Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, д. 17	1 476,30	162 393 000	110 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/225337575/
2	Московская область, Одинцовский район, Можайское ш., д. 166Б	7 002,20	600 000 000	85 687	https://www.cian.ru/sale/commercial/224479215/
3	Москва, НАО (Новомосковский), Московский, мкр. Град Московский, ул. Радужная, 9	807,00	74 000 000	91 698	https://www.cian.ru/sale/commercial/196351016/
4	г. Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никулино, просп. Вернадского, д. 94к7	2 215,00	350 000 000	158 014	https://www.cian.ru/sale/commercial/224325008/
5	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Малая Пироговская ул., д. 8	3 289,60	794 470 000	241 510	https://www.cian.ru/sale/commercial/224522421/
6	г. Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Климашкина, д. 17С2	3 147,20	800 000 000	254 194	https://www.cian.ru/sale/commercial/224136168/
7	г. Москва, СЗАО, р-н Щукино, Авиационная ул., д. 77	6 455,00	702 157 032	108 777	https://www.cian.ru/sale/commercial/206807832/
8	г. Москва, ЦАО, Пресненский р-н, Тишинский Б. пер, д. 10с1	1 384,00	350 000 000	252 890	https://www.akula.com/msk/scherbinka/kupit/pomescheniya/svobodnogo/tishinskiy-b-per-10s1-r150300.html
9	г. Москва, СВАО, Лосиноостровский р-н, ул. Шушенская, д. 8	4 516,00	415 472 000	92 000	https://roomfi.ru/place/50061567/
10	г. Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, ул. Мельникова, д. 3к2	3 664,00	245 201 822	66 922	https://www.cian.ru/sale/commercial/154685591/
11	г. Москва, САО, р-н Головинский, Ленинградское ш., д. 47	5 713,00	680 000 000	119 027	https://afy.ru/moskva/kupit-torgovoe-pomeschenie/800703090
12	г. Москва, ЦАО, р-н Западное Дегунино, ш. Дмитровское, д. 81	2 981,00	406 000 000	136 196	https://retail.realtor.ru/moscow/12526/
13	г. Москва, ЮАВО, р-н Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 10к1	2 085,00	345 000 000	165 468	https://retail.realtor.ru/moscow/21192/
14	г. Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, Шелепихинская наб., д. 34, корп. 2	4 184,10	580 630 000	138 771	http://heart-fitness.comds.ru
15	г. Москва, ЗАО, р-н Раменки, просп. Мичуринский, д. 15А	4 200,00	369 600 000	88 000	https://ardera.ru/michurinskii-15a

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м/год с НДС	Источник
1	Москва, ЦАО, р-н Западное Дегунино, Дмитровское ш., 81	3 000,00	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/200413754/
2	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, 11С27	1 650,00	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/224936137/
3	Москва, ЦАО, р-н Сокол, Ленинградский просп., 80к37	1 421,00	16 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/223790261/
4	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Большая Татарская ул., 35С4	1 405,00	24 588	https://www.cian.ru/rent/commercial/226292523/
5	Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, ул. Архитектора Власова, 6	2 700,00	13 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/226294986/
6	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Мантулинская ул., 7С3	2 319,00	15 996	https://www.cian.ru/rent/commercial/224137432/
7	Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Рогожский Вал, 6к2	1 165,00	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/213780826/
8	ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский пр., д. 32, к. 31, к.23	2 028,00	17 751	http://rioteks.ru/nashi-obekty/biznes-tsenry/rts-volgogradskiy/pomeshchenie-pod-fitness-2028-kv-m-bts-rts-volgogradskiy/?yclid=709766120111891022

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.4.5. Основные выводы

- Территориальная структура рынка фитнес-услуг России крайне неоднородна. На Москву и Московскую область приходится 47% всей выручки российского рынка фитнес-индустрии, на Санкт-Петербург и другие города-миллионники — 33%, а на другие регионы — всего 20%;
- Уровень проникновения фитнес-услуг по России в целом составляет 2,5% (в Москве до 10%), тогда как в Европе этот показатель приближается к 25%, а в крупных городах достигает и 50%;
- На протяжении последних пяти лет количество фитнес-клубов в Москве активно увеличивается, при этом столичный рынок обладает большой емкостью: он может вырасти в 2-2,5 раза в ближайшие 5 лет;
- Отмечается увеличение арендуемой площади вновь открытыми клубами;
- Наибольшая конкуренция наблюдается между фитнес-центрами в среднем ценовом сегменте;
- Сформировалась тенденция к дискретному потреблению среди платежеспособного населения, в связи с чем прогнозируется возможное изменение структуры рынка;
- На сегодняшний день сформировалось несколько форматов фитнес-клубов. Условно их можно обозначить следующим образом: небольшого формата, среднего и крупноформатные;
- Одним из основополагающих факторов успеха фитнес-клуба продолжает оставаться его месторасположение, которое и определяет клиентскую базу; практически 80% посетителей проживают и/или работают в 20-минутной маркетинговой зоне клуба;
- Цены на услуги фитнес-клубов демонстрируют незначительный рост; многие клубы вводят программы лояльности, проводят акции и сегментируют клиентский поток, чтобы иметь ценовые конкурентные преимущества;
- Большинство предложений аренды объектов под размещение фитнес-клубов имеют схожие ценовые условия; предложения о продаже таких объектов более разрозненны, наблюдается значительный разброс цен;
- Средняя ставка аренды находится в диапазоне 12 - 25 тыс. руб. кв. м/год включая НДС; средняя стоимость предложения - в диапазоне 67 - 250 тыс. руб. кв. м включая НДС.

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные положения и терминология

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

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

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

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

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)¹⁹.

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

- Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:
- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен²⁰.

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

¹⁹ IFRS 1, п. 3.

²⁰ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды²¹.

Основные средства²² представляют собой материальные активы, которые:

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

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

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

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги²³.

Балансовая стоимость²⁴ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость²⁵ — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива²⁶.

Инвестиционное имущество²⁷ — недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

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

Недвижимость, занимаемая владельцем, — недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для

²¹ IAS 38, п. 8.

²² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²³ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

²⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6

²⁷ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях²⁸.

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами²⁹.

Базы оценки (иногда называемые стандартами стоимости) описывают фундаментальные предпосылки, на которых будет основываться отчетная стоимость. Крайне важно, чтобы база (или базы) оценки соответствовали условиям и целям задания на оценку, т.к. база оценки может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости³⁰.

Рыночная стоимость представляет собой расчетную денежную сумму, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения³¹.

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.³²

Справедливая стоимость предполагает определение цены, которая бы оказалась справедливой для двух конкретных сторон сделки, с учетом соответствующих преимуществ или негативных последствий, которые каждая из сторон получит от сделки. Напротив, рыночная стоимость требует, чтобы при ее определении во внимание не принимались какие бы то ни было преимущества, которые не будут доступными для участников рынка в целом.³³

Справедливая стоимость представляет собой более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя во многих случаях цена, которая является справедливой между двумя сторонами, будет равно той цене, которую можно получить на рынке, могут возникнуть ситуации, когда определение справедливой стоимости потребует учета вопросов, которые не должны приниматься во внимание при оценке рыночной стоимости, напр., учет элементов синергетической стоимости, возникающих при объединении прав.³⁴

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

6.2. Классификация основных средств

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 73) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу

²⁸ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

²⁹ IAS 1, п. 7.

³⁰ П. 10.1 МСО 2017

³¹ П. 30.1 МСО 2017

³² П. 50.1 МСО 2017

³³ П. 50.2 МСО 2017

³⁴ П. 50.3 МСО 2017

измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование³⁵.

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

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив³⁶.

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

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

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

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

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

Аренда классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом. Аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом³⁷.

Классификация аренды в качестве финансовой или операционной в большей степени зависит от содержания операции, нежели от формы договора. Ниже представлены примеры обстоятельств,

³⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

³⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

³⁷ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды в качестве финансовой:³⁸

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

Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой³⁹:

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

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

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

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

³⁸ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

³⁹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

6.3. Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами⁴⁰.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива⁴¹.

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

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

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

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"⁴².

Справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные

⁴⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 57.

⁴¹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁴² Фонд МСФО.

операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)⁴³.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости⁴⁴.

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

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых⁴⁵.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях⁴⁶.

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

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства⁴⁷.

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 образом⁴⁸.

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 обязательства⁴⁹.

⁴³ IFRS 13, п. 2.

⁴⁴ IFRS 13, п. 3.

⁴⁵ IFRS 13, п. 11.

⁴⁶ IFRS 13, п. 15.

⁴⁷ IFRS 13, п. 16.

⁴⁸ IFRS 13, п. 27.

⁴⁹ IFRS 13, п. 32.

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

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).⁵⁰

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода⁵¹.

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

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

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

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

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны⁵².

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

⁵⁰ IFRS 13, п. 38.

⁵¹ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

⁵² МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".

6.5. Этапы проведения оценки

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

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

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

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

6.6. Характеристика подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов⁵³.

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁵⁴.

6.6.1. Затратный подход

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний⁵⁵.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки⁵⁶.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей⁵⁷.

⁵³ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 24.

⁵⁴ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 3), п. 8, пп. К.

⁵⁵ Там же, п. 18.

⁵⁶ Там же, п. 19.

⁵⁷ Там же, п. 20.

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности⁵⁸:

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

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

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

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

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

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

⁵⁸ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), п. 24.

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

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

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

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

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки⁵⁹.

6.6.1.1. Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ⁶⁰.

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

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

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

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

⁵⁹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

⁶⁰ "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р) и "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

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

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод⁶¹ определения стоимости земли.

6.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами⁶². Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений⁶³.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.⁶⁴

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁶⁵:

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

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

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

⁶¹ Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

⁶² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

⁶³ Там же, п. 13.

⁶⁴ Там же, п. 14.

⁶⁵ Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

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

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

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

6.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки⁶⁶.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы⁶⁷.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода⁶⁸.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁶⁹:

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

⁶⁶ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

⁶⁷ Там же, п. 16.

⁶⁸ Там же, п. 17.

⁶⁹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

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

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

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁷⁰.

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

Сравнительный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов⁷¹, что подтверждается ссылками на источники информации.

Доходный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способны приносить оцениваемые объекты, а также связанные с оцениваемыми объектами расходы⁷², что подтверждается ссылками на источники информации.

Затратный подход при расчете стоимости объекта недвижимости не используется, так как в рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход, а также этот подход не учитывает рыночную конъюнктуру региона, т. к. понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и наоборот — создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

⁷⁰ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, пп. К.

⁷¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

⁷² Там же, п. 16.

Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

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

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

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

Алгоритм реализации метода сравнения продаж

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов:

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

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения:

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

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

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

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

7.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании анализа соответствующего сегмента рынка г. Москвы⁷³, к которому принадлежат оцениваемые объекты, за март 2020 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами (табл. 7.2). В качестве объектов недвижимости признаются нежилые здания или помещения фитнес-центров.

В рамках сравнительного подхода определялась совокупная справедливая стоимость всех оцениваемых объектов, поскольку объекты в совокупности образуют помещение фитнес-центра. Далее стоимость распределялась пообъектно пропорционально площади оцениваемых объектов с учетом расположения на этаже. При этом совокупная площадь объектов определялась с учетом доли в праве собственности на помещения и составила 4 002,30 кв. м.

⁷³ Информационные порталы: www.incom.ru, www.roszem.ru, www.miel.ru, www.dm-realty.ru, www.irr.ru, www.paulsyard.ru, www.officecenter.ru, www.cian.ru и др.; информационно-аналитический портал Realto.

7.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

В результате анализа рынка Исполнитель выбрал в качестве единицы сравнения 1 кв. м общей площади помещения, т. к. это стандартная мера площади, принятая в РФ и на рынке недвижимости. Другие единицы сравнения не используются, т. к. редко применяются (практически не применяются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы. Этим обусловлен отказ от других единиц сравнения.

В процессе реализации 2-го этапа были выделены нижеследующие элементы сравнения (табл. 7.1).







Таблица 7.1. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Элементы сравнения
1	<ul style="list-style-type: none"> • состав передаваемых прав на объект недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • характеристики месторасположения объекта недвижимости; • удаленность от метро; • линия домов; • тип объекта недвижимости; • общая площадь объекта недвижимости; • распределение помещений по этажам; • наличие (отсутствие) отдельного входа; • наличие (отсутствие) витринных окон; • наличие (отсутствие) бассейна; • наличие (отсутствие) парковки; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций; • состояние/уровень отделки

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Результаты реализации 1-го и 2-го этапов представлены в таблице 7.2 Отчета, расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Москвы — на рис. 7.1.

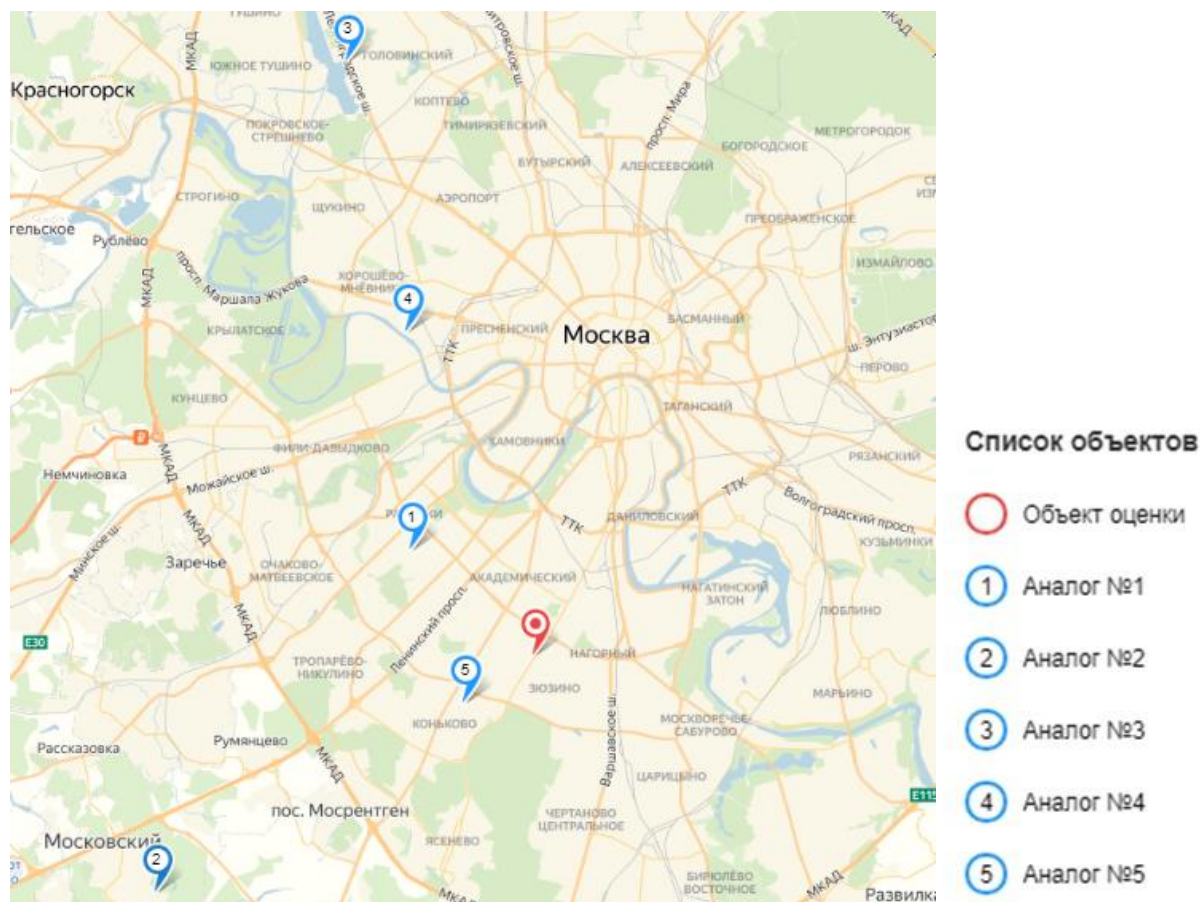
Таблица 7.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемого здания в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Краткое описание объекта недвижимости	Трехэтажное здание фитнес-центра площадью 4 002,3 кв. м	Нежилое трехэтажное здание с подвалом, которое возможно использовать под фитнес-центр. Зальная планировка, наличие бассейна. Цена предложения составляет 369,6 млн руб. с НДС	Нежилое помещение, используемое под фитнес-центр. Зальная планировка, наличие бассейна. Цена предложения составляет 74,00 млн руб. с НДС	Нежилое помещение, используемое под фитнес-центр. Зальная планировка, наличие бассейна. Цена предложения составляет 680 млн руб. с НДС	Нежилое помещение, используемое под фитнес-центр. Зальная планировка, наличие бассейна. Цена предложения составляет 580,63 млн руб. с НДС	Нежилое помещение, используемое под фитнес-центр. Зальная планировка, наличие бассейна. Цена предложения составляет 162,393 млн руб. с НДС
2	Фотография объекта недвижимости						
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Март 2020	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020
7	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г ЮЗАО, район Черемушки	г. Москва, просп. Мичуринский, д. 15А ЗАО, район Раменки	г. Москва, Московский мкр. Град Московский, ул. Радужная, д. 9 НАО, Московский	г. Москва, Ленинградское ш., д. 47А САО, р-н Головинский	г. Москва, Шелепихинская наб., д. 34, корп. 2 СЗАО, р-н Хорошево-Мневники,	г. Москва, ул. Бултерова, д. 17 ЮЗАО, р-н Коньково
8	Удаленность от метро	от 20 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 20 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)
10	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения, образующие собой фитнес-центр	Здание под размещение фитнес-центра	Помещение под размещение фитнес-центра	Помещение под размещение фитнес-центра	Помещение под размещение фитнес-центра	Помещение под размещение фитнес-центра
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	4 002,30	4 200,00	807,00	5 713,60	4 184,10	1 476,30
	Площадь помещений, расположенных в подвале	0,00	1 050,00	0,00	2 285,44	0,00	0,00
	Площадь помещений, расположенных на цокольном этаже	1 096,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	Площадь помещений, расположенных на 1 этаже	1 081,60	1 050,00	807,00	1 999,76	4 184,10	738,15
	Площадь помещений, расположенных на 2 этаже и выше	1 824,20	2 100,00	0,00	1 428,40	0,00	738,15
	Доля помещений, расположенных в подвале	0,00%	25,00%	0,00%	40,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на цокольном этаже	27,40%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на 1 этаже здания	27,02%	25,00%	100,00%	35,00%	100,00%	50,00%
	Доля помещений, расположенных на 2 этаже здания и выше	45,58%	50,00%	0,00%	25,00%	0,00%	50,00%
12	Наличие (отсутствие) отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
13	Наличие (отсутствие) витринных окон	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют
14	Наличие (отсутствие) бассейна	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
15	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
16	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
17	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
18	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
19	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
20	Цена предложения (с НДС), руб.	-	369 600 000	74 000 000	680 000 000	580 630 000	162 393 000
21	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	88 000	91 698	119 014	138 771	110 000
22	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Ардера", https://ardera.ru/michurinskii-15a , +7 (495) 432-00-14	Информационный портал "ЦИАН", https://www.cian.ru/sale/commercial/196351016/ , т. +7 905 754-19-71	Информационный портал "Аfy.ru" https://afy.ru/moskva/kupit-torgovoe-pomeshchenie/800703090 , т. +7 (985) 412-74-98	Сайт компании "Донстрой", http://heart-fitness.comds.ru , т. +7 (495) 127 81 47	Информационный портал "Домофонд", https://www.domofond.ru/ko-mmercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1830281263 , т. +7 (495) 801-69-80

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.1. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов



Источник: <https://maps.yandex.ru>

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

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

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

Таблица 7.3. Элементы сравнения для каждого типа оцениваемой недвижимости, корректировка по каждому из которых равна 0%

Элементы сравнения

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- наличие (отсутствие) отдельного входа;
- наличие (отсутствие) витринных окон;
- наличие (отсутствие) бассейна;
- транспортная доступность;
- инфраструктура;
- наличие (отсутствие) коммуникаций;
- состояние/уровень отделки

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

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

№ п/п	Элементы сравнения	Название корректировки	Комментарий
1	<ul style="list-style-type: none"> • различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • характеристики месторасположения объекта недвижимости; • удаленность от метро; • линия домов; • тип объекта недвижимости; • общая площадь объекта недвижимости; • распределение помещений по этажам; • наличие (отсутствие) парковки 	<ul style="list-style-type: none"> • корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости; • корректировка на удаленность от метро; • корректировка на линию домов; • корректировка на тип объекта недвижимости; • корректировка на общую площадь объекта недвижимости; • корректировка на распределение помещений по этажам; • корректировка на наличие парковки 	Применение данных корректировок отражено в табл. 7.22

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась в соответствии со Справочником расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №24, май 2019 г. В соответствии с данным источником скидка на торг при продаже торговой недвижимости составляет **-9,00%**.

Корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости

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

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

Расчет корректировки на местоположение производился в два этапа.

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

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

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

где:

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

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

Таблица 7.5. Результаты расчетов среднеарифметической ставки аренды 1 кв. м помещений свободного назначения и корректировки

№ п/п	Станция метро	Арендная ставка, руб./кв. м/год	Значение корректировки относительно местоположения объекта оценки, %
1	м. "Новые Черемушки"	25 500	0,00%
2	м. "Раменки"	23 800	7,14%
3	м. "Филатов Луг"	20 700	23,19%
4	м. "Калужская"	24 300	4,94%
5	м. "Шелепиха"	27 700	-7,94%
6	м. "Водный стадион"	25 600	-0,39%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.6. Результат расчета корректировки на местоположение

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение	г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2	г. Москва, просп. Мичуринский, д. 15А	г. Москва, Московский, мкр. Град Московский, ул. Радужная, д. 9	г. Москва, Ленинградское ш., д. 47А	г. Москва, Шелепихинская наб., д. 34, корп. 2	г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17
	ЦАО, р-н Якиманка	ЗАО, район Раменки	НАО, Московский	САО, р-н Головинский	СЗАО, р-н Хорошево-Мневники,	ЮЗАО, р-н Коньково
	м. "Октябрьская"	м. "Раменки"	м. "Филатов Луг"	м. "Водный стадион"	м. "Шелепиха"	м. "Калужская"
Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	7,14%	23,19%	-0,39%	-7,94%	4,94%

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Корректировка на удаленность объекта от метро

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

Данная корректировка была определена на основании информационно-аналитического портала "Оценщики и эксперты". Величина данной корректировки для объектов торгового назначения составляет от 5,36 до 17,98% в зависимости от удаленности объекта от метро. Величина корректировки на удаленность от метро представлена в таблице 7.7-7.8.

Таблица 7.7. Расчет корректировки на удаленность от метро для торговой недвижимости

Удаленность объекта от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком	от 20 мин. пешком
до 5 мин. пешком	0,00%	5,36%	9,63%	13,92%	17,98%
от 5 до 9 мин. пешком	-5,09%	0,00%	4,05%	8,12%	11,97%
от 10 до 14 мин. пешком	-8,78%	-3,89%	0,00%	3,92%	7,62%
от 15 до 19 мин. пешком	-12,22%	-7,51%	-3,77%	0,00%	3,56%
от 20 мин. пешком	-15,24%	-10,69%	-7,08%	-3,44%	0,00%

Источник: <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2>

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

Таблица 7.8. Результат расчета корректировки на удаленность от метро для объектов - аналогов

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Удаленность от метро	от 20 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 20 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	—	-7,08%	0,00%	-7,08%	-3,44%	-7,08%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

Корректировки стоимости коммерческой недвижимости на местоположение по отношению к красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений недвижимости,

расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию". Коммерческая недвижимость, расположенная на первой линии домов (красной линии) имеет больший экономический потенциал, и в связи с данным фактом стоит дороже.

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

Таблица 7.9. Величина корректировки на линию домов

Показатель	Значение
Корректировка на расположение внутри квартала для торговой недвижимости: переход от цен объектов, расположенных на 1-ой линии — к ценам объектов, расположенных на 2-ой линии (в процентах от цен)	-15,23%
Корректировка на расположение внутри квартала для торговой недвижимости: переход от цен объектов, расположенных на 2-ой линии — к ценам объектов, расположенных на 1-ой линии (в процентах от цен)	17,97%

Источник: анализ рынка и расчет АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.10. Результат расчета корректировки на линию домов

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Линия домов	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)
Корректировка на линию домов (%)	—	17,97%	17,97%	0,00%	0,00%	17,97%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на тип объекта недвижимости

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

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

Таблица 7.11. Корректирующие коэффициенты в зависимости от типа объекта недвижимости

Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием			1,00
Пристроенное здание по отношению к отдельно стоящему зданию	0,91	1,05	0,98
Встроенное помещение в здании по отношению к отдельно стоящему зданию	0,89	1,03	0,96

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2068-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

Расчет корректировки на тип объекта недвижимости представлен в таблице ниже.

Таблица 7.12. Расчет корректировки на тип объекта недвижимости

Объект оценки/Объект-аналог	Отдельно стоящее здание	Пристроенное здание	Встроенное помещение
Отдельно стоящее здание	0,00%	2,04%	4,17%
Пристроенное здание	-2,00%	0,00%	2,08%
Встроенное помещение	-4,00%	-2,04%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.13. Результат расчета корректировки на тип объекта недвижимости

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения, образующие собой фитнес-центр	Здание под размещение фитнес-центра	Помещение под размещение фитнес-центра	Помещение под размещение фитнес-центра	Помещение под размещения фитнес-центра	Помещение под размещение фитнес-центра
Корректировка на тип объекта недвижимости (%)	—	0,00%	4,17%	4,17%	4,17%	4,17%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь

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

Корректировка на общую площадь объект оценки была рассчитана на основании данных, представленных на портале "Оценщики и эксперты". Величина корректировки на площадь представлена в таблицах ниже. Далее на основании определенных диапазонов площади был построен график эмпирической зависимости.

Таблица 7.14. Величина корректировки на площадь торговых помещений (для базового помещения до 100 кв. м)

№ п/п	Диапазон площади	Значение корректировки относительно 100 кв. м	Источник информации
1	до 100 кв. м	0	-
2	от 100 до 500 кв. м	-6,28%	https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/4-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj-vedvizhivosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-100-do-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1
3	от 500 до 2500 кв. м	-11,59%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/38-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj-vedvizhivosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-500-do-2-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
4	от 2 500 до 5 000 кв. м	-21,56%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/39-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj-vedvizhivosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-2-500-do-5-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
5	от 5 000 до 20 000 кв.м	-27,92%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/40-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj-vedvizhivosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-5-000-do-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
6	более 20 000 кв. м	-33,07%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/41-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj-vedvizhivosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-bolee-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

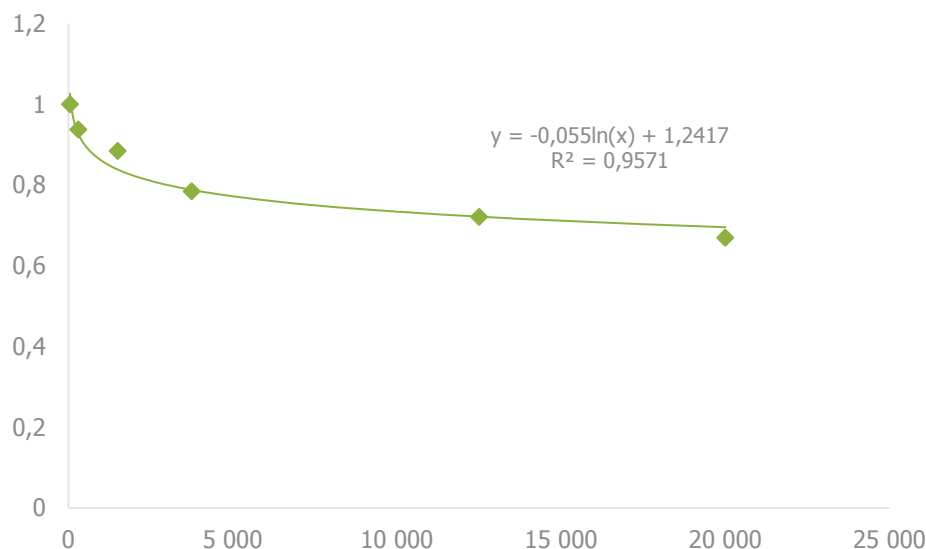
Таблица 7.15. Расчетная таблица диапазонов площади для построения графика — эмпирической зависимости для торговых помещений

Показатель	Значения					
Площадь, кв. м	50	300	1 500	3 750	12 500	20 000
Значение коэффициента относительно 50 кв. м	1	0,9372	0,8841	0,7844	0,7208	0,6693

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Далее производился регрессионный анализ рассчитанных коэффициентов снижения стоимости по четырем моделям: линейной, экспоненциальной, логарифмической и степенной. В качестве итогового результата принимался показатель, полученный по модели с максимальным R^2 . Наибольшее значение величины достоверности аппроксимации (R^2) имеет логарифмическая модель.

Рисунок 7.2. Зависимость стоимости 1 кв. м недвижимости от площади объекта



Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Как видно из графика выше, можно получить функциональную зависимость стоимости от площади объекта. В рассматриваемом случае зависимость может быть описана следующей функцией:

$$Y = -0,055 \ln(x) + 1,2417$$

где:

Y – удельная стоимость объекта недвижимого имущества, руб./кв. м;

$\ln(x)$ – натуральный логарифм числа, равного общей площади объекта недвижимого имущества.

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

$$K_{пл} = [(-0,055 \ln(S_{оц}) + 1,2417) / (-0,055 \ln(S_{ан}) + 1,2417) - 1] * 100\%$$

где:

$K_{пл}$ – корректировка на размер общей площади, %;

$\ln(S_{оц})$ – натуральный логарифм числа, равного общей площади оцениваемого объекта;

$\ln(S_{ан})$ – натуральный логарифм числа, равного общей площади объекта-аналога.

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

Таблица 7.16. Результат расчета корректировки на площадь

Характеристики	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь общая	кв. м	4 002,30	4 200,00	807,00	5 713,60	4 184,10	1 476,30
y=f(x)	—	0,7855	0,7828	0,8736	0,7659	0,7831	0,8403
Корректировка	%	—	0,34%	-10,08%	2,56%	0,31%	-6,53%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням)

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

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

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

$$K_{ЭТ} = (S_{\text{подв. оо}} \times K_{\text{подв.}} + S_{\text{цок. оо}} \times K_{\text{цок.}} + S_{1 \text{ эт. оо}} \times K_{1 \text{ эт.}} + S_{2 \text{ эт. оо}} \times K_{2 \text{ эт.}} + S_{3 \text{ эт. оо}} \times K_{3 \text{ эт.}}) / (S_{\text{подв. оа}} \times K_{\text{подв.}} + S_{\text{цок. оа}} \times K_{\text{цок.}} + S_{1 \text{ эт. оа}} \times K_{1 \text{ эт.}} + S_{2 \text{ эт. оа}} \times K_{2 \text{ эт.}} + S_{3 \text{ эт. оа}} \times K_{3 \text{ эт.}}) - 1,$$

где:

$S_{\text{подв. оо}}$, $S_{\text{подв. оа}}$ – площадь подвальных помещений объекта оценки и объекта аналога;

$S_{\text{цок. оо}}$, $S_{\text{цок. оа}}$ – площадь цокольных помещений объекта оценки и объекта аналога;

$S_{1 \text{-эт}}$ – площадь помещений первого этажа объекта оценки и объекта аналога;

$S_{2 \text{-эт}}$ – площадь помещений второго этажа и выше объекта оценки и объекта аналога;

$S_{3 \text{-эт}}$ – площадь помещений третьего этажа и выше объекта оценки и объекта аналога.

$K_{\text{подв.}}$, $K_{\text{цок.}}$, $K_{1 \text{ эт.}}$, $K_{2 \text{ эт.}}$, $K_{3 \text{ эт.}}$ – коэффициенты для подвального, цокольного, 1-го этажей, 2-го, 3-го и выше этажа, определенные на основании данных, представленных на информационном портале Статриелт (табл. ниже).

Таблица 7.17. Исходные данные для расчета корректировки на этаж

Объекты	Среднее значение
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,84
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87
Отношение удельной цены объекта на 3 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,84

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2067-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

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

Таблица 7.18. Результат расчета корректировки на этаж для оцениваемых помещений

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Доля помещений, расположенных в подвале здания	0,00%	25,00%	0,00%	40,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на цокольном этаже	27,40%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на 1 этаже здания	27,02%	25,00%	100,00%	35,00%	100,00%	50,00%
Доля помещений, расположенных на 2 этаже здания	26,64%	25,00%	0,00%	25,00%	0,00%	50,00%
Доля помещений, расположенных на 3 этаже здания и выше	18,94%	25,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на распределение помещений по этажам (%)	-	3,63%	-10,88%	3,69%	-10,88%	-4,68%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Примечание. Распределение общей площади объектов-аналогов по этажам производилось на основании телефонных переговоров с представителями собственников.

Корректировка на наличие парковки

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

Величина данной корректировки принималась на основании данных, представленных на портале "Оценщики и эксперты".

Таблица 7.19. Расчет корректировки на наличие парковки

Параметр	Среднее значение, %
Величина корректировки на наличие/отсутствие парковки (объект оценки обеспечен парковкой, объект-аналог - нет)	9,28%
Величина корректировки на наличие/отсутствие парковки (объект оценки - без организованной парковки, объект-аналог - с организованной парковкой)	-8,49%

Источник: <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/26-korrektirovka-na-nalichie-parkovki-dlya-torgovoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-s-parkovkoj-k-cenam-obektov-bez-parkovki-v-procentah-ot-cen/>; расчет АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены следующие корректировки на наличие паркинга:

Таблица 7.20. Результат расчета корректировки на наличие парковки

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наличие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
Корректировка на наличие парковки (%)	-	0,00%	9,28%	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

В процессе реализации 4-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель выполнил расчет величины справедливой стоимости. Результаты реализации 3-го и 4-го этапов, а именно последовательное внесение корректировок и расчет стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода, представлены в табл. 7.22.

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

354 534 000 (Триста пятьдесят четыре миллиона пятьсот тридцать четыре тысячи) руб.

Таблица 7.21. Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Цена предложения объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	88 000	91 698	119 014	138 771	110 000
	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
2	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	88 000	91 698	119 014	138 771	110 000
	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
3	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	88 000	91 698	119 014	138 771	110 000
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
4	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	88 000	91 698	119 014	138 771	110 000
	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
5	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	80 080	83 445	108 303	126 281	100 100
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Март 2020	Март 2020	Март 2020	Март 2020	Март 2020	Март 2020
6	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	80 080	83 445	108 303	126 281	100 100
	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г	г. Москва, просп. Мичуринский, д. 15А	г. Москва, Московский, мкр. Град Московский, ул. Радужная, д. 9	г. Москва, Ленинградское ш., д. 47А	г. Москва, Шелепихинская наб., д. 34, корп. 2	г. Москва, ул. Бултерова, д. 17
		ЮЗАО, район Черемушки	ЗАО, район Раменки	НАО, Московский	САО, р-н Головинский	СЗАО, р-н Хорошево-Мневники,	ЮЗАО, р-н Коньково
7		м. "Новые Черемушки"	м. "Раменки"	м. "Филатов Луг"	м. "Водный стадион"	м. "Шелепиха"	м. "Калужская"
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	7,14%	23,19%	-0,39%	-7,94%	4,94%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	85 800	102 794	107 880	116 252	105 043
	Удаленность от метро	от 20 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 20 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком
8	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	-7,08%	0,00%	-7,08%	-3,44%	-7,08%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	79 724	102 794	100 240	112 252	97 604
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)
	Корректировка на линию домов (%)	-	17,97%	17,97%	0,00%	0,00%	17,97%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	94 047	121 263	100 240	112 252	115 140
10	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения, образующие собой фитнес-центр	Здание под размещение фитнес-центра	Помещение под размещение фитнес-центра	Помещение под размещение фитнес-центра	Помещение под размещение фитнес-центра	Помещение под размещение фитнес-центра
	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)	-	0,00%	4,17%	4,17%	4,17%	4,17%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	94 047	126 315	104 417	116 929	119 938
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	4 002,30	4 200,00	807,00	5 713,60	4 184,10	1 476,30
	Корректировка на размер общей площади (%)	-	0,34%	-10,08%	2,56%	0,31%	-6,53%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	94 366	113 580	107 086	117 294	112 109
12	Доля помещений, расположенных в подвале здания	0,00%	25,00%	0,00%	40,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на цокольном этаже	27,40%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на 1 этаже здания	27,02%	25,00%	100,00%	35,00%	100,00%	50,00%
	Доля помещений, расположенных на 2 этаже здания	45,58%	25,00%	0,00%	25,00%	0,00%	50,00%
	Корректировка на распределение помещений по этажам (%)	-	25,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	3,63%	-10,88%	3,69%	-10,88%	-4,68%
13	Наличие (отсутствие) отдельного входа	Присутствует	97 793	101 226	111 039	104 536	106 861
	Корректировка на наличие (отсутствие) витринных окон (%)		Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Наличие (отсутствие) витринных окон	Присутствуют	97 793	101 226	111 039	104 536	106 861
	Корректировка на наличие (отсутствие) витринных окон (%)		Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют
14	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Наличие (отсутствие) бассейна	Присутствует	97 793	101 226	111 039	104 536	106 861
	Корректировка на наличие (отсутствие) бассейна (%)		Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	97 793	101 226	111 039	104 536	106 861	
15	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	Организованная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	0,00%	9,28%	0,00%	0,00%	0,00%	
	Транспортная доступность	Хорошая	97 793	110 618	111 039	104 536	106 861	
16	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
	Инфраструктура	Развитая	97 793	110 618	111 039	104 536	106 861	
17	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	97 793	110 618	111 039	104 536	106 861	
18	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
	Состояние/уровень отделки	Стандарт	97 793	110 618	111 039	104 536	106 861	
19	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	0	0	0	0	0	
20	Сумма абсолютных величин корректировок	-	97 793	110 618	111 039	104 536	106 861	
21	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	45,16%	84,56%	26,89%	35,74%	54,36%	
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	2,21	1,18	3,72	2,80	1,84	
23	Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м						106 299	
	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м							106 299
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м							4 002,30
	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.							425 441 000
	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.							354 534 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

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

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.7 Отчета использование в рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества метода прямой капитализации⁷⁴.

Алгоритм расчета:

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

Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода.

Этап 2. Определение величины действительного валового дохода.

Этап 3. Определение величины операционных расходов.

Этап 4. Определение величины чистого операционного дохода.

Этап 5. Определение коэффициента капитализации.

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

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

8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

8.2.1. Этап 1. Определение потенциального валового дохода

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

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов⁷⁵.

Для определения потенциального валового дохода, получаемого от оцениваемого объекта, Исполнитель принял решение использовать ставку арендной платы по договору аренды, предоставленного Заказчиком⁷⁶.

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

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

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

S — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

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

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

⁷⁴ Методика применения данного подхода описана в Приложении 3 к Отчету "Основные методологические положения оценки".

⁷⁵ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

⁷⁶ В соответствии с Дополнительными соглашениями №12 от 14.12.2016 к договору аренды №1/НИ от 21.06.2004

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

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

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

По состоянию на дату оценки все арендопригодные помещения площадью 4 002,30 кв. м сданы в аренду по долгосрочному договору.

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

Таблица 8.1. Определение потенциального валового дохода от помещений

Основное назначение	Арендуемые площади по Договору, кв. м	Срок договора	Расчетная ставка аренды, в период с 26.03.2020 до 25.03.2021 руб./кв. м/мес. без НДС	Расчетная ставка аренды, в период с 26.03.2020 до 25.03.2021, руб./кв. м/год без НДС	Арендный поток в период с 26.03.2020 до 25.03.2021, руб./год, без НДС
Фитнес-центр	4 002,30	с 20.12.2012 по 20.01.2027	1 029,3	12 352	49 434 754

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Определение арендуемой площади

При определении величины потенциального валового дохода в расчетах принималась общая площадь оцениваемого объекта. Это связано с возможностью сдачи в аренду всех оцениваемых помещений. На основании договора аренды недвижимого имущества от 20.12.2012 г., предоставленного Заказчиком, арендопригодная площадь составляет 4 002,30 кв. м.

8.2.2. Этап 2. Определение действительного валового дохода

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

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

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

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

П_а — потери при сборе арендной платы;

П_{нд} — потери от неиспользования площадей;

Д_{пр} — прочие доходы.

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

Существуют следующие способы определения показателя потерь⁷⁷:

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

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

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

8.2.3. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода⁷⁸. Подробное описание операционных расходов, их классификация, а также методы их расчета приведены в приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

На рынке аренды коммерческой недвижимости понятие "эксплуатационные расходы"⁷⁹ аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы". Данный показатель в денежном выражении может быть как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

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

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

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

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

Таблица 8.2. Расчет величины налога на имущество

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	База для определения расходов на страхование и налога на имущество	руб.	315 944 610
2	Ставка налога на имущество от балансовой стоимости	%	2,2%
3	Налог на имущество (от балансовой стоимости)	руб. без НДС	(6 950 781)

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

⁷⁷ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

⁷⁸ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

⁷⁹ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов, — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", группа "АльфаСтрахование", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,04–1,75% от страховой стоимости⁸⁰. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

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

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

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

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

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

Таблица 8.4. Расчет величины расходов на страхование

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	База для определения расходов на страхование	руб. без НДС	315 944 610
2	Затраты на страхование объекта	%	0,18%
3	Расходы на страхование	руб./год	(552 903)

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Величина арендных платежей за пользование земельным участком принималась равной 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка, под зданием, которое образуют оцениваемые помещения, и составила **(717 392) руб./год**.

Расчет величины арендных платежей за пользование земельным участком (кадастровый номер 77:06:0004008:12941) представлен в таблице ниже.

⁸⁰ Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103

Таблица 8.5. Расчет величины арендных платежей за пользование земельным участком

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Кадастровая стоимость земельного участка	руб.	47 826 164
2	Величина арендных платежей	%	1,5%
3	Плата за пользование земельным участком (НДС не облагается)	руб./год	717 392

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

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

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

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

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

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

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

Таблица 8.6. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%
4	25,00%
6	16,70%
8	12,50%
10	10,00%
12	8,30%
14	7,10%
16	6,20%
18	5,60%
20	5,00%
22	4,50%
24	4,20%
26	3,80%
28	3,60%
30	3,30%
32	3,10%
34	2,90%
36	2,70%
38	2,60%
40	2,50%
42	2,40%

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

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

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

Таблица 8.7. Расчет себестоимости строительства

Характеристика	Ед. измерения	Торговая недвижимость		Источник
		Минимальное значение	Максимальное значение	
Себестоимость строительства по состоянию на 2016 г.	долл. США/ кв. м без НДС	731	973	Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" №273, декабрь 2017 г. (стр. 95)
Курс долл. США по состоянию на дату определения себестоимости строительства (2016 г.)	руб./долл. США		66,8335	https://ratestats.com/dollar/2016/
Себестоимость строительства по состоянию на дату определения себестоимости	руб./кв. м без НДС	48 855	65 029	Расчеты АО "НЭО Центр"
Корректирующий коэффициент изменения цен в строительстве по состоянию на дату оценки с даты информации	%		1,1306 ⁸¹	Расчеты АО "НЭО Центр"
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки (среднее)	руб./кв. м без НДС		64 380	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

⁸¹ См. Табл. 8.8

Таблица 8.8. Расчет коэффициента изменения цен в строительстве по состоянию на дату оценки с даты информации

Период	Средний региональный индекс для г. Москвы	Источник
Январь 2019	11,362	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 107, Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г.
Февраль 2019	11,372	
Март 2019	11,379	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 108, Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г.
Апрель 2019	11,390	
Май 2019	11,400	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 109, Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г.
Июнь 2019	11,439	
Июль 2019	11,452	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 109, Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г.
Август 2019	11,463	
Сентябрь 2019	11,469	Расчетное прогнозное значение
Октябрь 2019	11,488	
Ноябрь 2019	11,506	Расчетное прогнозное значение
Декабрь 2019	11,524	
Январь 2020	11,536	Расчетное прогнозное значение
Февраль 2020	11,552	
Март 2020	11,566	Расчетное прогнозное значение
Коэффициента изменения цен в строительстве по состоянию на дату оценки с даты информации	1,1306 = 11,566 / 10,230	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Расчет резерва на капитальный ремонт представлен в таблице ниже

Таблица 8.9. Расчет резерва на капитальный ремонт

Наименование показателя	Ед измерения	Данные
Общая площадь объекта оценки	кв. м	4 002,3
Себестоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	руб. без учета НДС	257 667 480
Доля СМР в общей стоимости строительства объекта, %	%	83,0% ⁸²
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	руб. без учета НДС	213 864 008
Срок полезной службы	лет	85
Укрупненные ежегодные расходы на капитальный ремонт	%	1,10%
Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт	руб. без учета НДС	2 352 504

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

8.2.4. Этап 4. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР). Методика и алгоритм расчета чистого операционного дохода приведены в приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки"). Расчет чистого операционного дохода приведен в табл. 8.11.

⁸² http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montaz_hnykh_rabot/3-1-0-17

8.2.5. Этап 5. Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации рассчитан на основании анализа рынка фитнес центров г. Москвы, т. к. данный метод наиболее точно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке коммерческой недвижимости. При проведении расчетов Исполнитель, учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, принимает среднее значение ставки капитализации, равное **12,30%**.

Таблица 8.10. Расчет коэффициента капитализации

№ п/п	Описание объекта недвижимости	Источник	Значение, %
1	Двухуровневое нежилое помещение фитнес клуба общей площадью 1 476,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, д. 17	https://smolenkaestate.ru/commercial/547091/	12,30%
2	Нежилое помещение фитнес клуба, расположенное на 4-м этаже БЦ "Стрелецкая слобода", общей площадью 1 332,1 кв. м, по адресу: г. Москва, ул. Большая Новодмитровская, д. 23, стр. 2	https://sugarproperty.ru/41742_gotovyy-arendnyy-biznes-v-bc-streleckaya-sloboda-obsch-pl-1332_1-kv-m.html	12,50%
3	Нежилое помещение фитнес клуба, расположенное на 1-м этаже МФК, общей площадью 5 713,0 кв. м, по адресу: г. Москва, САО, р-н Головинский, Ленинградское ш., д. 47А	https://retail.realtor.ru/moscow/20572/	12,00%
Среднее значение			12,30%

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

В рамках метода прямой капитализации стоимость объекта оценки определяется путем капитализации чистого операционного дохода (деление чистого операционного дохода на коэффициент капитализации). Подробное описание метода прямой капитализации приведено в Приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки"). Расчет стоимости оцениваемых помещений доходным подходом представлен в таблице 8.11.

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

315 945 000 (Триста пятнадцать миллионов девятьсот сорок пять тысяч) руб.

Таблица 8.11. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	4 002,30
2	Арендпригодная площадь объекта, в том числе:	кв. м	4 002,30
3	Площадь помещений по которым на дату оценки заключены договоры аренды	кв. м	4 002,30
4	Площадь вакантных помещений	кв. м	0,00
5	Величина арендной ставки за 1 кв. м по действующему договору аренды (без эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./кв. м/год без НДС	12 352
6	ПВД от всех арендопригодных помещений (без эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	49 434 754
7	ПВД от помещений по которым на дату оценки заключен договор аренды	руб./год без НДС	49 434 754
8	Уровень недосбор арендной платы для помещений, по которым заключен договор аренды	%	0,00%
9	ДВД от всех арендопригодных помещений (без эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	49 434 754
10	ДВД от помещений по которым на дату оценки заключен договор аренды	руб./год без НДС	49 434 754
11	База для определения расходов на страхование	руб. без НДС	315 944 610

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
12	Эксплуатационные расходы	руб./год без НДС	-
13	Коммунальные расходы, не возмещаемые арендаторами	руб./год без НДС	-
14	Налог на имущество (от кадастровой стоимости)	руб./год	(6 950 781)
15	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(552 903)
16	Резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(2 352 504)
17	Плата за пользование земельным участком (НДС не облагается)	руб./год	(717 392)
18	Агентское вознаграждение	руб./год без НДС	-
19	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(10 573 581)
20	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	38 861 174
21	Коэффициент капитализации	%	12,30%
22	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	315 945 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

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

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

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

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

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

Метод анализа иерархий

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

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

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

Согласование результатов

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

Матрица сравнения и значения приоритетов критериев

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

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

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

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

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

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

Таблица 9.2. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода без НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб.
1	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	354 534 000	0,5	177 267 000
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	315 945 000	0,5	157 973 000
Справедливая стоимость объекта оценки без НДС				335 240 000
Справедливая стоимость объекта оценки с НДС				402 288 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

$$1\ 096,50 * w + 1\ 081,60 * x + 1\ 066,10 * y + 758,10 * z = 335\ 240\ 000$$

$$w = 0,84 * x$$

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

$$z = 0,84 * x,$$

где:

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

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

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

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

335 240 000 — справедливая стоимость улучшений, руб., без учета НДС;

0,84 — коэффициент, равный отношению стоимости помещений, расположенных в цоколе, к стоимости помещений, расположенных на первом этаже;

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

0,84 — коэффициент, равный отношению стоимости помещений, расположенных на третьем этаже, к стоимости помещений, расположенных на первом этаже.

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

- w = 78 947 руб./кв. м без учета НДС;
- x = 93 985 руб./кв. м без учета НДС;
- y = 81 967 руб./кв. м без учета НДС;
- z = 78 947 руб./кв. м без учета НДС;

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

Таблица 9.3. Распределение итоговой справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Объекты оценки	Площадь, кв. м	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб./кв. м без НДС	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. без НДС
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 096,5 кв. м, этаж ц, номера на поэтажном плане: этаж ц, помещение I – комнаты 1, 1а, с 2 по 50, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10745	1 096,50	78 947	86 565 000
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 064,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комнаты с 1 по 53, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10746	1 064,50	93 985	100 047 000
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10747	17,10	93 985	1 607 000
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 066,1 кв. м, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение IV – комнаты с 1 по 47, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10748	1 066,10	81 767	87 171 000
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 712,1 кв. м, этаж 3, номера на поэтажном плане: этаж 3, помещение V – комнаты с 1 по 41, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10749	712,10	78 947	56 218 000
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 32,3 кв. м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VI – комнаты 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10750;	32,30	78 947	2 550 000
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,7 кв. м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VII – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10751.	13,70	78 947	1 082 000
ИТОГО		4 002,30		335 240 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

335 240 000 (Триста тридцать пять миллионов двести сорок тысяч) руб.

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

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

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



Т.А. Соломенникова

**Партнер,
Департамент оценки
коммерческой недвижимости
и инвестиционных проектов**

А. Ф. Матвеева

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия свидетельств о государственной регистрации права;
- копия технических паспортов на оцениваемые помещения;
- копия выписок из ЕГРН;
- договор аренды земельного участка предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке №М-06-054415 от 16.08.2019 г.;
- копия выписки из технического паспорта на здание от 30.10.2012 г.;
- копия справки о балансовой стоимости имущества;
- письмо об операционных доходах от эксплуатации оцениваемых помещений.

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

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

Научная литература:

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

Порталы:

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"





127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71
e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

ВЫПИСКА

из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 23 декабря 2019 г.

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

Генеральный директор Ассоциации СМАО  Перевозчиков С. Ю.





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

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

- Страхователь:** Наименование: АО «НЭО Центр»
Местонахождение: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр.1, офис 160
ИНН 7706793139
- Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей, возникшим в результате непреднамеренных ошибок сотрудников Страхователя в ходе осуществления ими оценочной деятельности, в том числе обязанностью Страхователя в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации, возместить ущерб, нанесенный Заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам в связи с наступлением указанных выше обстоятельств;
б) риском наступления ответственности за нарушение требований договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу (имущественным интересам) третьих лиц (Выгодоприобретателей) в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, связанных с наступлением ответственности Страхователя по указанным в п. а) и п. б) п. 2.1 Договора страхования,
- Страховой случай:** события, указанные в п. 2.2.1 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, в результате чего на основании претензии, признанной Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или на основании вступившего в законную силу решения суда, арбитражного суда или третейского суда установлена обязанность Страхователя такой вред (реальный ущерб) компенсировать.
- Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
- Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей.
- Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей.

Полис № 08305/776/00019/19



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

Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан.

Срок действия Договора страхования:

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

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

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



Горин А. Э./

Страхователь:
АО «НЭО Центр»



/Плотникова В. В./

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

Полис № 08305/776/00019/19



ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

ДОВЕРЕННОСТЬ №19/20


**Двадцать пятое февраля две тысячи двадцатого года
город Москва**

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

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

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

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

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

Генеральный директор 

В. В. Плотникова

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





Некоммерческое партнерство
 «Саморегулируемая организация оценщиков
 «Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2016 г.

№ 2000

**Соломенникова
 Татьяна Алексеевна**

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

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

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

Президент



А. В. Каминский

002775

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



Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

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

**Выписка № 34549
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

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

АО "НЭО Центр"

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

о том, что **Соломенникова Татьяна Алексеевна**

(Ф.И.О. оценщика)

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 14.02.2020 г.

Дата составления выписки 14.02.2020 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08305/776/00009/19-01**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 08305/776/00009/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

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

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

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

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

Страховая сумма:
В период с «05» июня 2019 г. по «10» декабря 2019 г. составляет 5 000 000 (пять миллионов и 00/100) рублей»
В период с «11» декабря 2019 г. по «04» июня 2020 г. составляет 10 000 000 (десять миллионов и 00/100) рублей»

Лимит ответственности на каждый страховой случай:
В период с «05» июня 2019 г. по «10» декабря 2019 г. составляет 5 000 000 (пять миллионов и 00/100) рублей»
В период с «11» декабря 2019 г. по «04» июня 2020 г. составляет 10 000 000 (десять миллионов и 00/100) рублей»



Безусловная франшиза не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Дополнительного соглашения 08305/776/00009/19-01 к Договору страхования:

Дополнительное соглашение к Договору страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут с «11» декабря 2019 г. и действует по 24 часа 00 минут 04 июня 2020 г.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Дополнительного соглашения к Договору страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

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

Страховщик:
 АО «АльфаСтрахование»



_____/Орлов Д. А./

Страхователь:
 Соломенникова Татьяна Алексеевна

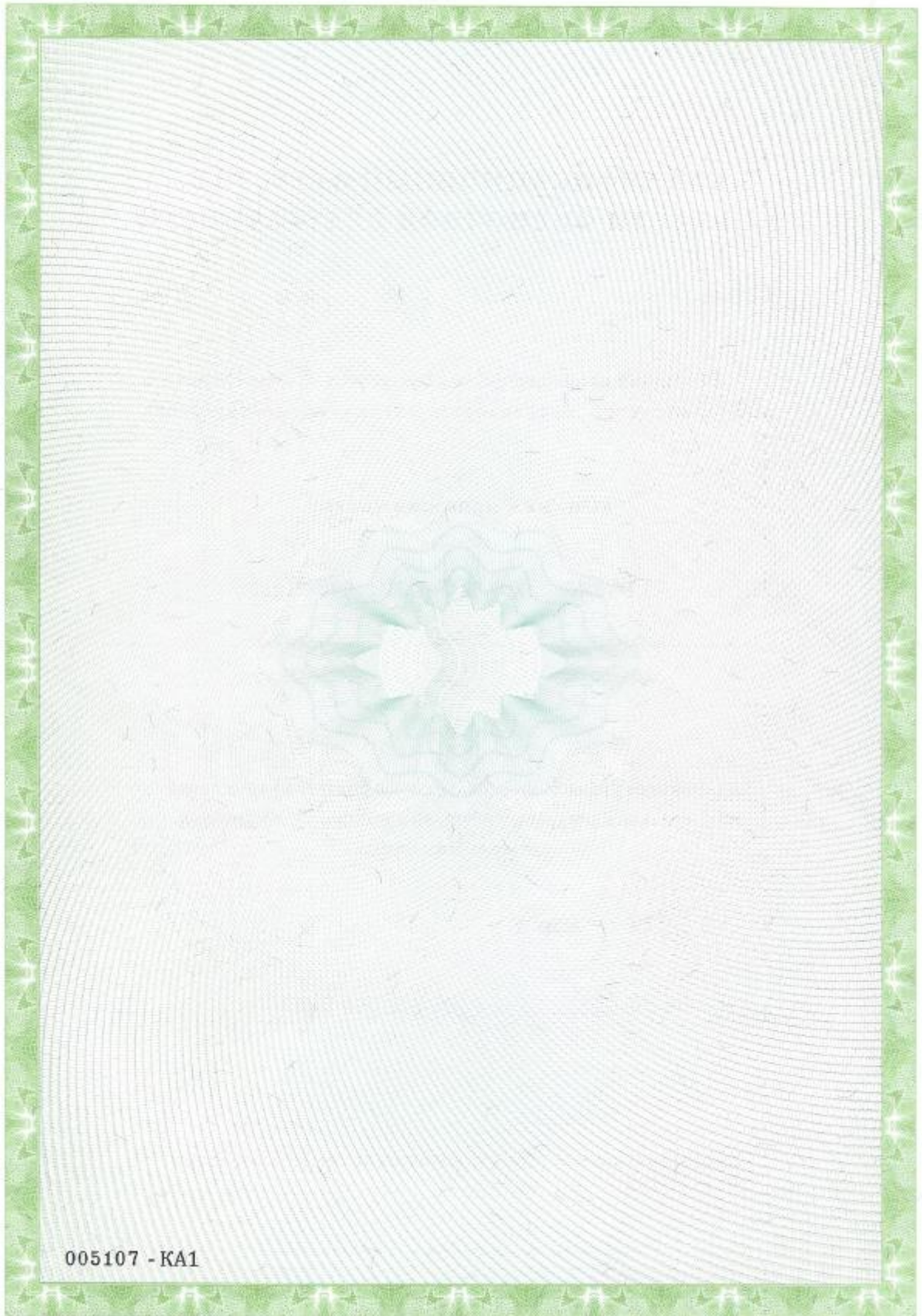


_____/ Соломенникова Т. А./

Место и дата выдачи полиса:
 г. Москва
 «11» декабря 2019 г.

Полис №08305/776/00009/19-01





ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

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

Раздел 1

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

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

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u> I </u>	Всего листов раздела <u> I </u> : <u> </u> Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
07.11.2017 № 77/100/500/2017-2472	
Кадастровый номер:	77:06:0004008:10745
Номер кадастрового квартала:	77:06:0004008
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1
Адрес:	117209 Москва, р-н Черемушки, пр-кт Севастопольский, д 28г, пом 1
Площадь, м²:	1096.5
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Цокольный этаж № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	72653366.31
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0004008:1084
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Егорова Ольга Викторовна

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ <small>(полное наименование должности)</small>	Юшова В. А. <small>(подпись)</small>
---	--

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
(объект недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
07.11.2017 № 77/100/500/2017-2472	
Кадастровый номер: 77:06:0004008:10745	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77-77-22/058/2013-939 от 14.06.2013
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	<p>вид: Аренда, г.Москва, просп.Севастопольский, д.28Г, этаж ц, помещение I - комнаты I, 1а, с 2 по 50</p> <p>дата государственной регистрации: 04.02.2013</p> <p>номер государственной регистрации: 77-77-06/066/2013-078</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определен</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Спорт Форум", ИНН: 7728571563</p> <p>основание государственной регистрации: Договор аренды (субаренды) от 20.12.2012, дата регистрации 04.02.2013, №77-77-06/066/2013-078</p>
4.1.2.	<p>вид: Доверительное управление, г.Москва, просп.Севастопольский, д.28Г, кад.№ 77:06:0004008:10745 помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 096, 5 кв.м, этаж ц</p> <p>дата государственной регистрации: 14.06.2013</p> <p>номер государственной регистрации: 77-77-22/058/2013-939</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определен</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196</p> <p>основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", зарегистрированные ФСФР России за №2334 от 05.04.2012 с изменениями и дополнениями от 05.06.2012, от 20.09.2012, от 21.02.2013; Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России от 05.06.2012; Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России от 20.09.2012; Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России от 21.02.2013</p>
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

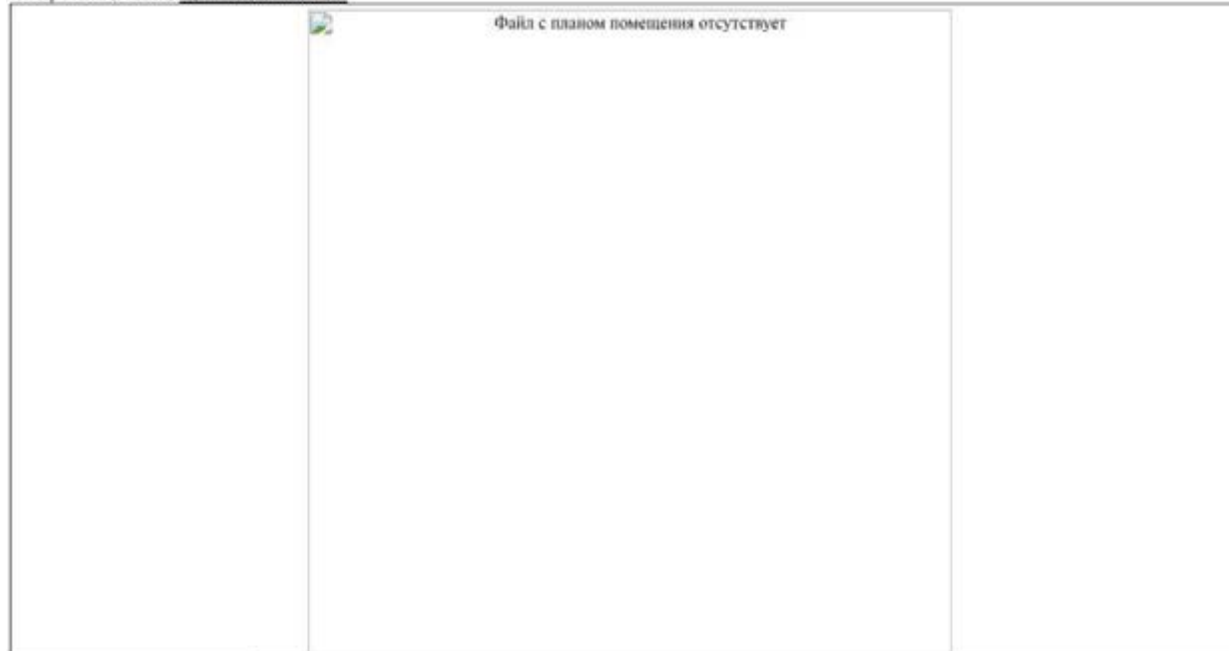
ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ	Лопина В. А.
(подпись)	(подпись)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 5	Всего листов раздела 5 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
07.11.2017 № 77/100/500/2017-2472			
Кадастровый номер:		77:06:0004008:10745	

Номер этажа (этажей): Цокольный этаж № 0



Масштаб 1: данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		Лопина В. А.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>

М.П.

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

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

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
07.11.2017 № 77/100/500/2017-2471	
Кадастровый номер:	77:06:0004008:10747
Номер кадастрового квартала:	77:06:0004008
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: III
Адрес:	117209 Москва, р-н Черемушки, пр-кт Севастопольский, д 28г, пом III
Площадь, м ² :	17.1
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	1133034.71
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0004008:1084
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Егорова Ольга Викторовна
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Катков И. А.
(подпись)	(подпись)
(подпись)	(подпись)

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
07.11.2017 № 77/100/500/2017-2471			
Кадастровый номер:		77:06:0004008:10747	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 77-77-22/058/2013-946 от 14.06.2013	
3. Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.	вид:	Аренда, г.Москва, просп.Севастопольский, д.28Г, этаж 1, помещение III - комната 1	
	дата государственной регистрации:	04.02.2013	
	номер государственной регистрации:	77-77-06/066/2013-078	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Спорт Форум", ИНН: 7728571563	
4.	основание государственной регистрации:	Договор аренды (субаренды) от 20.12.2012, дата регистрации 04.02.2013, №77-77-06/066/2013-078	
	вид:	Доверительное управление, г.Москва, просп.Севастопольский, д.28Г, кад.№ 77:06:0004008:10747 помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17, 1 кв.м, этаж 1	
	дата государственной регистрации:	14.06.2013	
	номер государственной регистрации:	77-77-22/058/2013-946	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен	
4.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", зарегистрированные ФСФР России за №2334 от 05.04.2012 с изменениями и дополнениями от 05.06.2012, от 20.09.2012, от 21.02.2013; Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России от 05.06.2012; Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России от 21.02.2013; Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России от 20.09.2012	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Катков И. А.	
(подпись)		(подпись)	
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
<small>Обл. объект недвижимости</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 :	Всего разделов: _____
07.11.2017 № 77/100/500/2017-2471		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:06:0004008:10747	

Номер этажа (этажей): **Этаж № 1**



Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР <small>(полное наименование должности)</small>	Катков И. А. <small>(подпись)</small>
--	---

М.П.

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

Раздел 1

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

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

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u> I </u>	Всего листов раздела <u> I </u> : <u> </u> Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
07.11.2017 № 77/100/500/2017-2435	
Кадастровый номер:	77:06:0004008:10748
Номер кадастрового квартала:	77:06:0004008
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: IV
Адрес:	117209 Москва, р-н Черемушки, пр-кт Севастопольский, д 28г, пом IV
Площадь, м ² :	1066.1
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	70639082.37
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0004008:1084
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Егорова Ольга Викторовна

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ <small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	Лопина В. А. <small>(инициалы, фамилия)</small>
--	--------------------------	--

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u> 2 </u>	Всего листов раздела <u> 2 </u> :	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
07.11.2017 № 77/100/500/2017-2435			
Кадастровый номер:		77:06:0004008:10748	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 77-77-22/058/2013-954 от 14.06.2013
3. Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:	Аренда, этаж 2, помещение IV - комнаты с 1 по 47
	дата государственной регистрации:	04.02.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-06/066/2013-078
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 20.01.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Спорт Форум", ИНН: 7728571563
основание государственной регистрации:		Договор аренды (субаренды) от 20.12.2012, дата регистрации 04.02.2013, №77-77-06/066/2013-078
4.	вид:	Доверительное управление, г.Москва, просп.Севастопольский, д.28Г, кад.№ 77:06:0004008:10748 помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 066, 1 кв.м, этаж 2
	дата государственной регистрации:	14.06.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-22/058/2013-954
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
4.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", зарегистрированные ФСФР России за №2334 от 05.04.2012 с изменениями и дополнениями от 05.06.2012, от 20.09.2012, от 21.02.2013; Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России от 05.06.2012; Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России от 21.02.2013; Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России от 20.09.2012
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		Лопина В. А.
<small>(подпись выписываемого должностного лица)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 5	Всего листов раздела 5 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
07.11.2017 № 77/100/500/2017-2435			
Кадастровый номер:		77:06:0004008:10748	

Номер этажа (этажей): Этаж № 2



Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ <small>(полное наименование должности)</small>	 <small>(подпись)</small>	Лопина В. А. <small>(полное имя, фамилия)</small>
---	------------------------------	--

М.П.

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

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

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
07.11.2017 № 77/100/500/2017-2571	
Кадастровый номер:	77:06:0004008:10749
Номер кадастрового квартала:	77:06:0004008
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: V
Адрес:	117209 Москва, р-н Черемушки, пр-кт Севастопольский, д 28г, пом V
Площадь, м²:	712.1
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	47183276.01
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0004008:1084
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Егорова Ольга Викторовна
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Катков И. А.
(полное наименование должности)	(подпись)
	(подпись, фамилия)

М.П.

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

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
07.11.2017		№ 77/100/500/2017-2571	
Кадастровый номер:		77:06:0004008:10749	
1. Владелец (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 77-77-22/058/2013-956 от 14.06.2013	
3. Документ-основания:	3.1.	сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.	вид:	Аренда, г.Москва, просп.Севастопольский, д.28Г, этаж 3, помещение V - комнаты с 1 по 41	
	дата государственной регистрации:	04.02.2013	
	номер государственной регистрации:	77-77-06/066/2013-078	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 20.01.2027	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Спорт Форум", ИНН: 7728571563	
4.1.2.	основание государственной регистрации:	Договор аренды (субаренды) от 20.12.2012, дата регистрации 04.02.2013, №77-77-06/066/2013-078	
	вид:	Доверительное управление, г.Москва, просп.Севастопольский, д.28Г, кад.№ 77:06:0004008:10749 помещение, назначение: нежилое, общая площадь 712, 1 кв.м, этаж 3	
	дата государственной регистрации:	14.06.2013	
	номер государственной регистрации:	77-77-22/058/2013-956	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен	
4.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", зарегистрированные ФСФР России за №2334 от 05.04.2012 с изменениями и дополнениями от 05.06.2012, от 20.09.2012, от 21.02.2013	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Катков И. А.	
<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>	
М.П.		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
<small>Обл. объект недвижимости</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 :	Всего разделов: _____
07.11.2017 № 77/100/500/2017-2571		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:06:0004008:10749	

Номер этажа (этажей): **Этаж № 3**



Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР <small>(полное наименование должности)</small>	Катков И. А. <small>(подпись)</small>
--	---

М.П.

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

Раздел 1

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

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

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u> I </u>	Всего листов раздела <u> I </u> : <u> </u> Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
07.11.2017 № 77/100/500/2017-2505	
Кадастровый номер:	77:06:0004008:10750
Номер кадастрового квартала:	77:06:0004008
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: VI
Адрес:	117209 Москва, р-н Черемушки, пр-кт Севастопольский, д 28г, пом VI
Площадь, м ² :	32.3
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Надстроенный этаж № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	2140176.68
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0004008:1084
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Егорова Ольга Викторовна
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 2 <small>(полное наименование должности)</small>	Бакин А. С. <small>(подпись) (инициалы, фамилия)</small>

М.П.

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

Помещение			
<small>(объект недвижимости)</small>			
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
07.11.2017 № 77/100/500/2017-2505			
Кадастровый номер:		77:06:0004008:10750	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 77-77-22/058/2013-955 от 14.06.2013
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.	вид:	Аренда, г.Москва, просп.Севастопольский, д.28Г, этаж и, помещение VI - комнаты 1, 2	
	дата государственной регистрации:	04.02.2013	
	номер государственной регистрации:	77-77-06/066/2013-078	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 20.01.2027	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Спорт Форум", ИНН: 7728571563	
4.	основание государственной регистрации:	Договор аренды (субаренды) от 20.12.2012, дата регистрации 04.02.2013, №77-77-06/066/2013-078	
	вид:	Доверительное управление, г.Москва, просп.Севастопольский, д.28Г, кад.№ 77:06:0004008:10750 помещение, назначение: нежилое, общая площадь 32, 3 кв.м, этаж и	
	дата государственной регистрации:	14.06.2013	
	номер государственной регистрации:	77-77-22/058/2013-955	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен	
4.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России от 21.02.2013; Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России от 20.09.2012; Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России от 05.06.2012; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", зарегистрированные ФСФР России за №2334 от 05.04.2012 с изменениями и дополнениями от 05.06.2012, от 20.09.2012, от 21.02.2013	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 2	Бакин А. С.
<small>СЛОВОМ ВЫПОЛНИЛИ ДОЛЖНОСТИ</small>	<small>ПОДПИСАЛ</small>
М.П.	<small>ПОДПИСАНА (ФИО-ИП)</small>

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 5	Всего листов раздела 5 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
07.11.2017 № 77/100/500/2017-2505			
Кадастровый номер:		77:06:0004008:10750	

Номер этажа (этажей): Настроенный этаж № 0



Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОИС № 2 <small>(подпись)</small>	Бакин А. С. <small>(подпись)</small>
---	---

М.П.

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

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

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u> : <u> </u>
07.11.2017 № 77/100/500/2017-2438	Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:	77:06:0004008:10751
Номер кадастрового квартала:	77:06:0004008
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: VII
Адрес:	117209 Москва, р-н Черемушки, пр-кт Севастопольский, д 28г, пом VII
Площадь, м²:	13.7
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Надстроенный этаж № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	907752.96
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0004008:1084
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Егорова Ольга Викторовна
ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ	Лопина В. А.
(подпись)	(подпись)
(подпись)	(подпись)

М.П.

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

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
07.11.2017 № 77/100/500/2017-2438		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:06:0004008:10751	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 77-77-22/058/2013-957 от 14.06.2013	
3. Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.	вид:	Аренда, этаж и, помещение VII - комната 1	
	дата государственной регистрации:	04.02.2013	
	номер государственной регистрации:	77-77-06/066/2013-078	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 20.01.2027	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Спорт Форум", ИНН: 7728571563	
основание государственной регистрации:	Договор аренды (субаренды) от 20.12.2012, дата регистрации 04.02.2013, №77-77-06/066/2013-078		
4.	вид:	Доверительное управление, г.Москва, просп.Севастопольский, д.28Г, кад.№ 77:06:0004008:10751 помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13, 7 кв.м, этаж и	
	дата государственной регистрации:	14.06.2013	
	номер государственной регистрации:	77-77-22/058/2013-957	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен	
4.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", зарегистрированные ФСФР России за №2334 от 05.04.2012 с изменениями и дополнениями от 05.06.2012, от 20.09.2012, от 21.02.2013; Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России от 05.06.2012; Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России от 21.02.2013; Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России от 20.09.2012	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		Лопина В. А.	
(подпись вышестоящего должностного лица)		(подпись)	
		М.П.	
		(подпись, фамилия)	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
<small>Обл. объект недвижимости</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 :	Всего разделов: _____
07.11.2017 № 77/100/500/2017-2438		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:06:0004008:10751	

Номер этажа (этажей): Настроенный этаж № **0**



Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ <small>(полное наименование должности)</small>	Лопина В. А. <small>(подпись)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>
---	---	-----------------------------------

М.П.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН			
НА ЧАСТЬ _____	надстр.	КВАР. ПОМЕЩ.	№ _____ VII
КОРП. (СТР.) № _____	(_____)	ДОМ № _____	28Г
ПО (УЛ./ПЕР.) _____ Севастопольский просп.			
Юго-Западный административный округ _____ г. МОСКВЫ			

надстроенный





22 60 313037 от 27.07.2012

Поэтажный план составлен по состоянию на _____	
28 апреля 2009 г.	
Исполнитель	Гортунова Л. А. 
Проверил	Марусев С. К. 
2 августа 2012 г.	

Масштаб 1: 200

Юго-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Севастопольский просп., 28Г

стр. 1

Помещение N VII Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 28.04.2009

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
н	1	отдел.машинное	13,7	13,7			прочая		254
Итого по помещению			13,7	13,7					
---Нежилые помещения всего			13,7	13,7					
в т.ч. Прочие			13,7	13,7					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
 12.04.2010г. N 6007478.

Экспликация на 1 странице

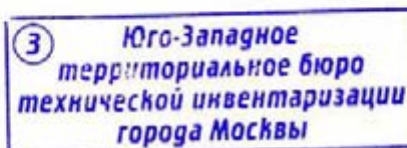
2.08.2012 г.

Исполнитель _____

Гортунова Л.А.

22 60 313037

Гортунова Л.А.



02 60 12 0015393

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения

Лист N 1 , всего листов 2

- Дата 02.08.2012
- Кадастровый номер -
- Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2669/62 (02802303:0007)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение -
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение надстроенный этаж
- 1.3. Общая площадь помещения 13,7 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Юго-Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Черемушки
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Севастопольский
Номер дома	28Г	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	VII	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
 (жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме -
 (комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната -
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане VII
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
- 1.10. Примечание: дата обследования - 28.04.2009
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Юго-Западное БТИ)
 (наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Юго-Западного БТИ Ж.В.Владимирова
 (подпись) (инициалы, фамилия)



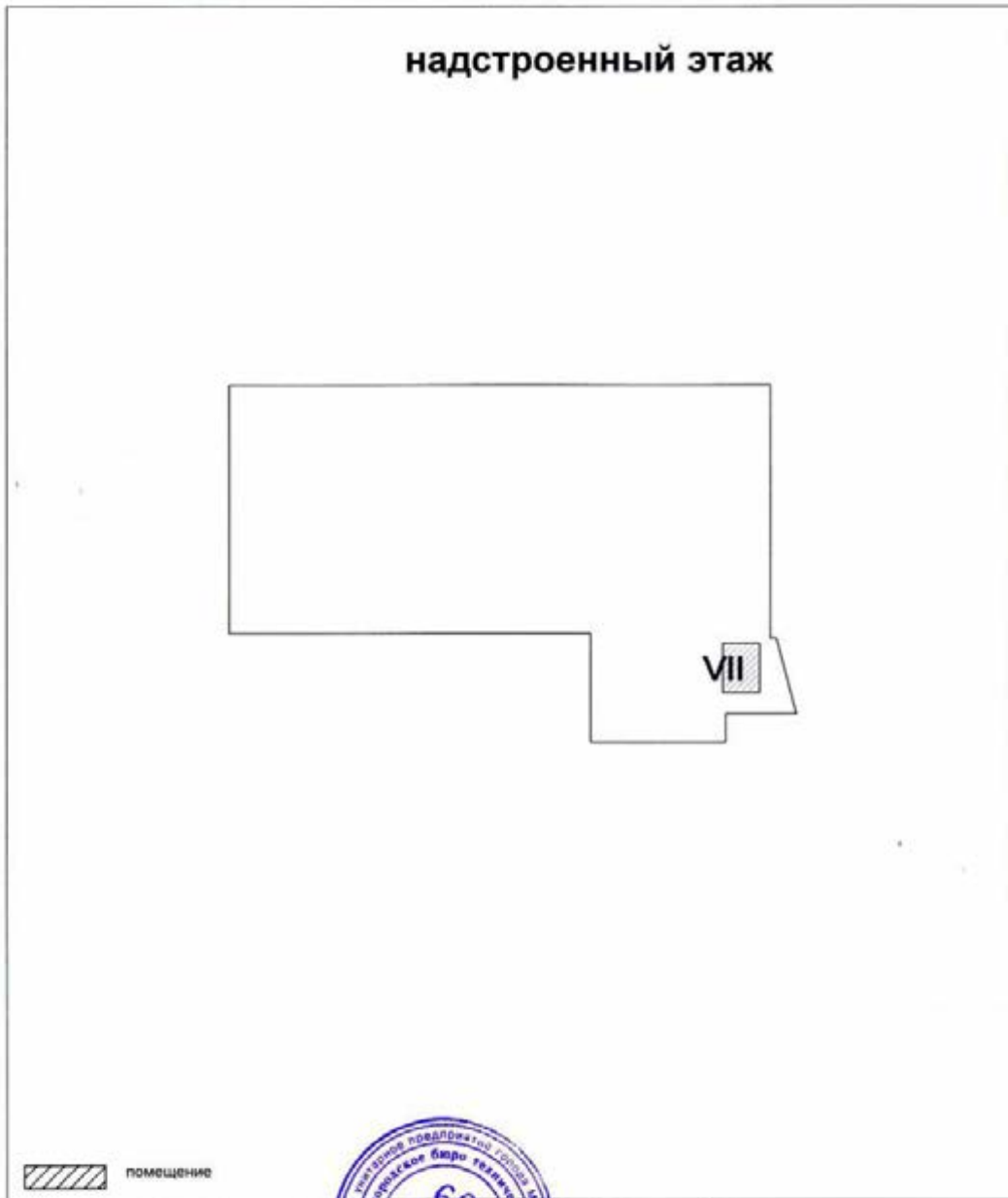
02 60 12 0015394

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2669/62 (02802303:0007)

2. План расположения помещения на этаже



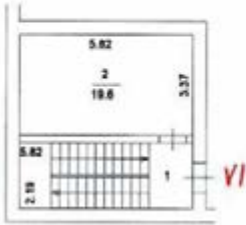






Масштаб 1: 500

Начальник Юго-Западного



Ж. В. Владимирова
(подпись)

Владимирова Ж. В.
(инициалы, фамилия)

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН													
НА ЧАСТЬ _____	надстр	КВАР. ПОМЕЩ	№ _____ VI										
КОРП. (СТР.) № _____	(_____)	ДОМ № _____	28Г										
ПО (УЛ./ПЕР.) <u>Севастопольский просп.</u>													
Юго-Западный административный округ г. МОСКВЫ													
надстр. этаж													
													
<div style="border: 2px solid blue; padding: 5px; display: inline-block;"> 3 Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы </div>													
22 60 313037 от 27.07.2012													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">Поэтажный план составлен по состоянию на</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">28 апреля 2009 г.</td> </tr> <tr> <td>Исполнитель</td> <td>Гортунова Л. А. </td> </tr> <tr> <td>Проверил</td> <td>Марусев С. К. </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">2 августа 2012 г.</td> </tr> </table>				Поэтажный план составлен по состоянию на		28 апреля 2009 г.		Исполнитель	Гортунова Л. А. 	Проверил	Марусев С. К. 	2 августа 2012 г.	
Поэтажный план составлен по состоянию на													
28 апреля 2009 г.													
Исполнитель	Гортунова Л. А. 												
Проверил	Марусев С. К. 												
2 августа 2012 г.													
Масштаб 1: 200													

Юго-Западное ТВИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Севастопольский просп., 28Г

стр. 1

Помещение N VI Тип: Прочие
 Последнее обследование 28.04.2009

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
н	1	лестница	12,7			12,7			324
	2	отдел.машинное	19,6	19,6				прочая	
Итого по помещению			32,3	19,6	12,7				
---Нежилые помещения всего			32,3	19,6	12,7				
в т.ч. Прочие			32,3	19,6	12,7				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
 12.04.2010г. N 6007478.

Экспликация на 1 странице

2.08.2012 г.

Исполнитель _____

Гортунова Л.А.

22 60 313037




02 60 12 0015395

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения

Лист N 1 , всего листов 2

- Дата 02.08.2012
- Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2669/62 (02802303:0006)
1. Описание объекта недвижимого имущества
 - 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
 - 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение надстроенный этаж
 - 1.3. Общая площадь помещения 32,3 кв.м.
 - 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Юго-Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Черемушки
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Севастопольский
Номер дома	28Г	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	VI	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
 (жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
 (комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане VI
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 28.04.2009
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Юго-Западное БТИ)
 (наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации №15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Юго-Западного БТИ



Л. В. Владимирова
 (инициалы, фамилия)



02 60 12 0015396

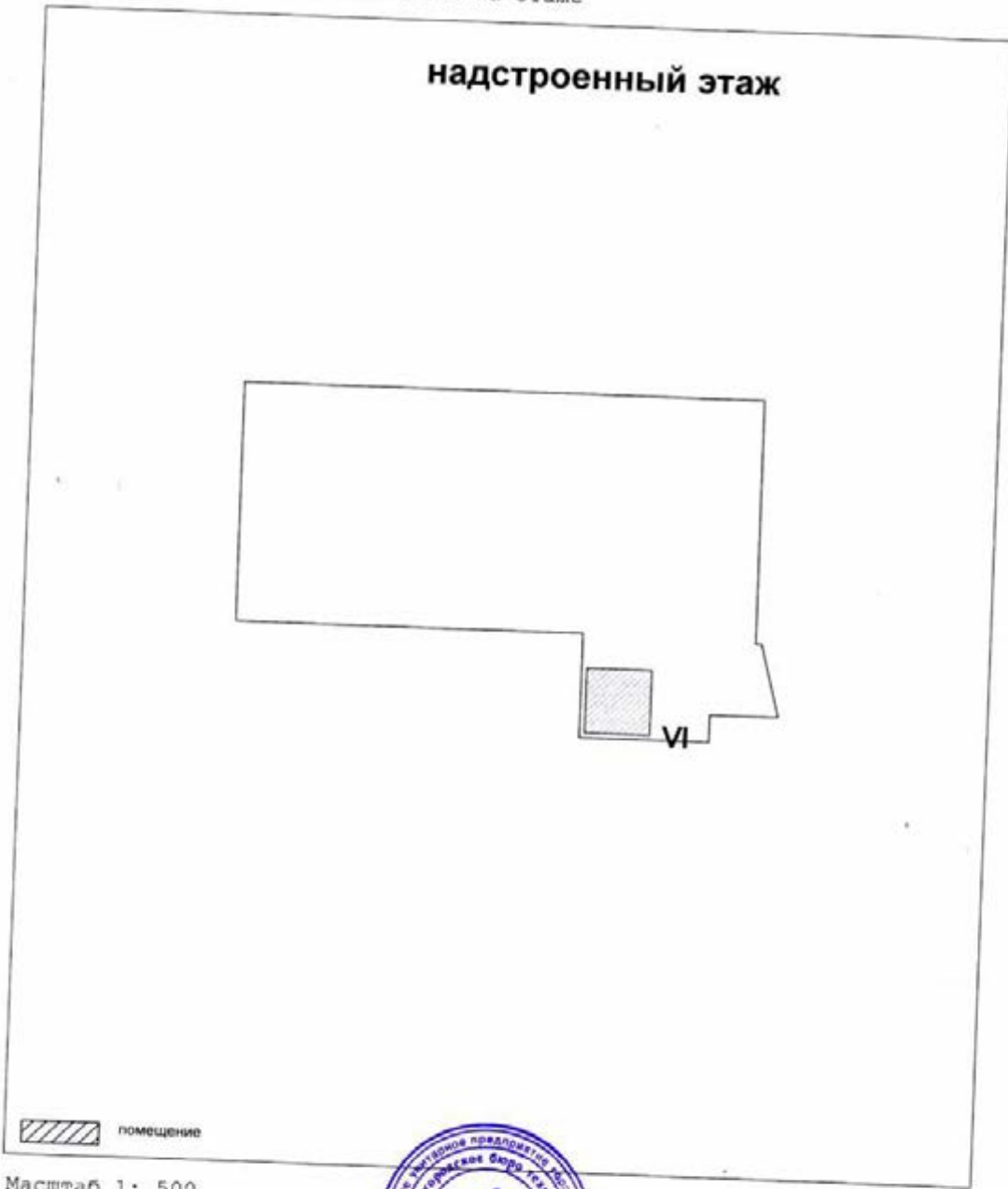


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2669/62 (02802303:0006)

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 500

Начальник Юго-Западного ТБТИ



М. (подпись)

Владиминова Ж. В.

(инициалы, фамилия)

Юго-Западное ТЭИМ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Севастопольский просп., 28Г

стр. 1

Помещение N III Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 28.04.2009

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	электрощитовая	17,1	17,1			прочая		430
Итого по помещению			17,1	17,1					
---Нежилые помещения всего			17,1	17,1					
в т.ч. Прочие			17,1	17,1					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
12.04.2010г. N 6007478.

Экспликация на 1 странице

2.08.2012 г.

Исполнитель _____

Гортунова Л.А.

22 60 313037




Гортунова




02 60 12 0015402

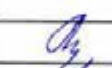

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН			
НА ЧАСТЬ	1	этаж	КВАР. № III
			ПОМЕЩ.
КОРП. (СТР.) №	()		ДОМ № 28Г
ПО (УЛ./ПЕР.)	Севастопольский просп.		
	Юго-Западный административный округ г. МОСКВЫ		

1 й этаж





22 60 313037 от 27.07.2012

Позэтажный план составлен по состоянию на	
28 апреля 2009 г.	
Исполнитель	Гортунова Л. А. 
Проверил	Марусев С. К. 
2 августа 2012 г.	

Масштаб 1: 200

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения

Лист N 1 , всего листов 2

- Дата 02.08.2012
- Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2669/62 (02802303:0003)
1. Описание объекта недвижимого имущества
 - 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
 - 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
 - 1.3. Общая площадь помещения 17,1 кв.м.
 - 1.4. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Юго-Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Черемушки
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Севастопольский
Номер дома	28Г	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	III	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
 (жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
 (комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане III
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 28.04.2009
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Юго-Западное БТИ)
 (наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № МР-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

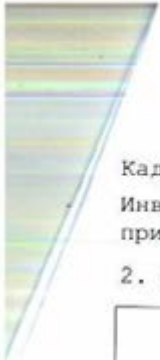
Начальник Юго-Западного БТИ



Ж.В.Владимирова
 (инициалы, фамилия)



02 60 12 0015403

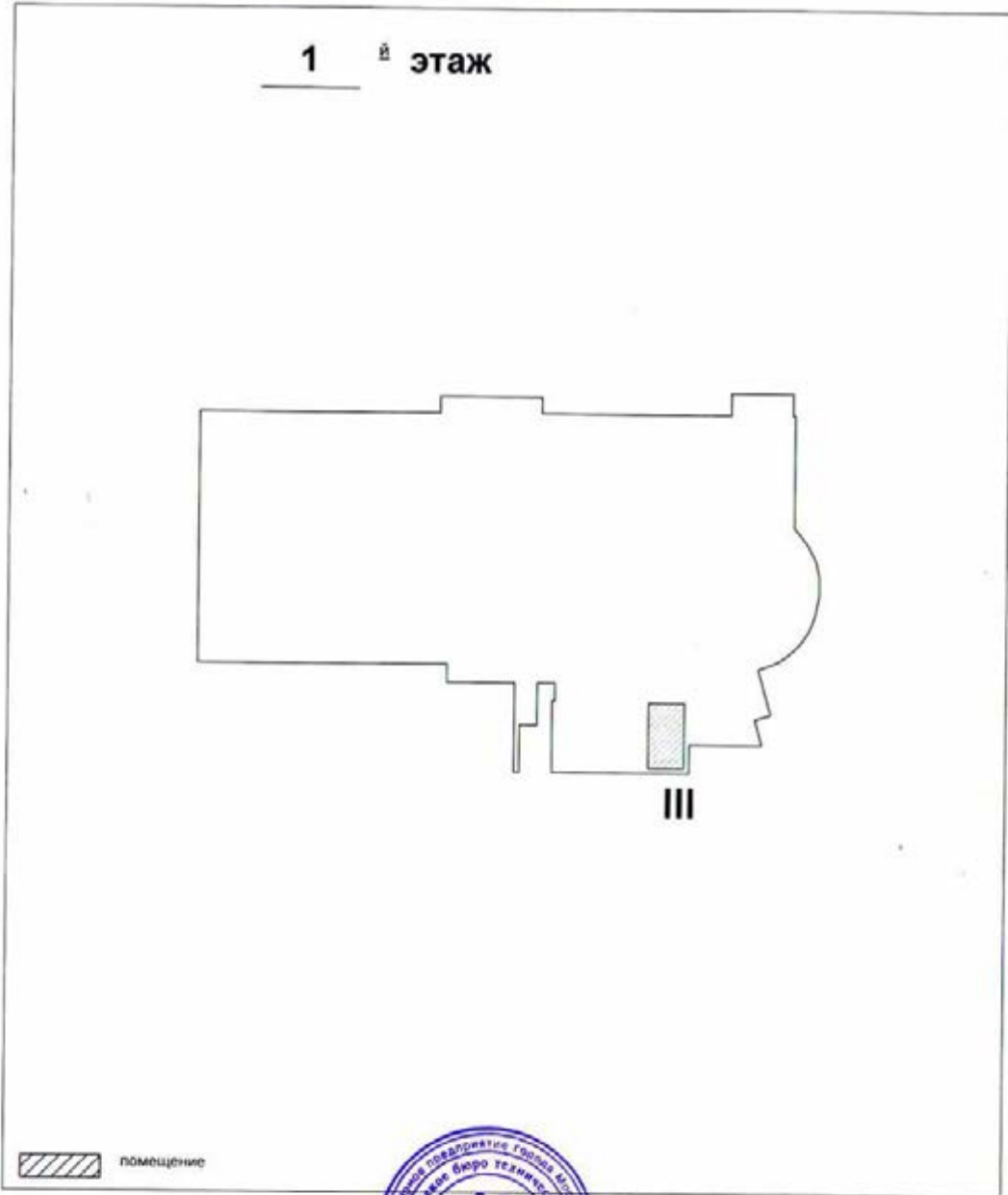


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2669/62 (02802303:0003)

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1 : 500

Начальник Юго-Западного ТБ _____ Владимирова Ж. В.
М. _____ (инициалы, фамилия)



Юго-Западное ТВИИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Севастопольский просп., 28Г

стр. 1

Помещение N V Тип: Культпросветительские
Последнее обследование 28.04.2009

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
3	1	лестница	13,9			13,9			360
	2	коридор	25,3			25,3			
	3	кабинет	11,3	11,3					
	4	лестница	12,9			12,9			
	5	гардеробная	3,9			3,9			
	6	склад инвентаря	3,4			3,4			
	7	гардеробная	7,6			7,6			
	8	душевая	1,8			1,8			
	9	пом. подсобное	14,7			14,7			
	10	санузел	2,5			2,5			
	11	бильярдная	110,9	110,9					
	12	коридор	15,8			15,8			
	13	умывальная	3,8			3,8			
	14	уборная	1,4			1,4			
	15	уборная	1,4			1,4			
	16	коридор	2,8			2,8			
	17	коридор	2,8			2,8			
	18	уборная	1,5			1,5			
	19	уборная	1,4			1,4			
	20	умывальная	4,3			4,3			
	21	коридор	105,6			105,6			
	22	венткамера	1,5	1,5				прочая	
	23	венткамера	1,5	1,5				прочая	
	24	венткамера	127,3	127,3				прочая	
	25	венткамера	9,5	9,5				прочая	
	26	лестница	16,2			16,2		культур	
	27	тамбур	5,7			5,7		культур	
	28	кабинет	9,9	9,9				культур	
	29	кабинет	12,3	12,3				культур	
	30	парикмахерская	18,5	18,5				культур	
	31	парикмахерская	16,9	16,9				культур	
	32	кабинет	8,9	8,9				культур	
	33	солярий	11,1	11,1				культур	
	34	пом. подсобное	3,5			3,5		культур	
	35	кладовая	2,6			2,6		культур	
	36	душевая	2,3			2,3		культур	
	37	уборная	1,3			1,3		культур	
	38	коридор	2,0			2,0		культур	
	39	бельевая	4,5			4,5		культур	
	40	коридор	41,3			41,3		культур	
	41	зал тренажерный	66,3	66,3				культур	

3 Юго-Западное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 60 12 0015397

По адресу: Севастопольский просп., 28Г

стр. 2

Итого по помещению	712,1	405,9	306,2				
---Нежилые помещения всего	712,1	405,9	306,2				
в т.ч. Культпросветит.	572,3	266,1	306,2				
Прочие	139,8	139,8					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
 12.04.2010г. N 6007478.

Экспликация на 2 страницах

2.08.2012 г.

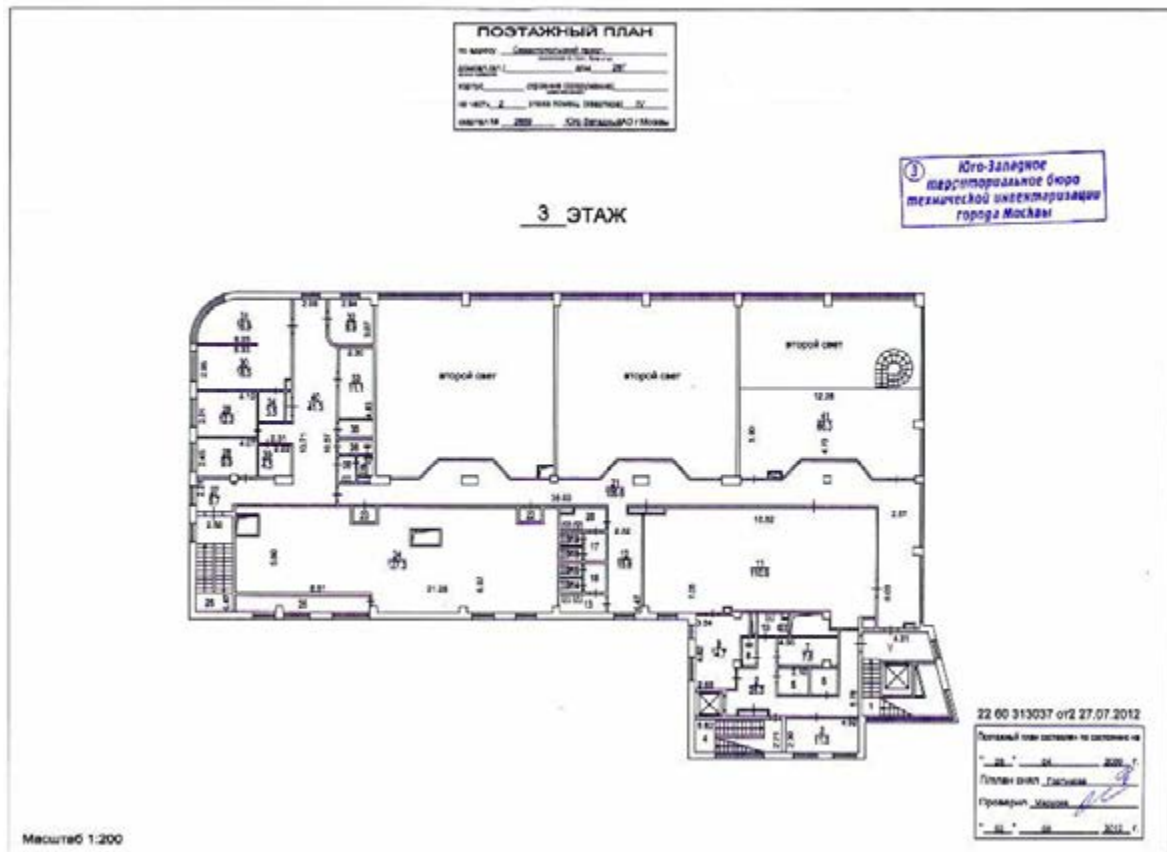
Исполнитель _____

Гортунова Л.А.

22 60 313037

Л.А. Гортунова





КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист N 1 , всего листов 2

- Дата 02.08.2012
- Кадастровый номер -
- Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2669/62 (02802303:0005)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение -
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 3
- 1.3. Общая площадь помещения 712,1 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Юго-Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Черемушки
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Севастопольский
Номер дома	28Г	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	V	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме -
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната -
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане V
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
- 1.10. Примечание: дата обследования - 28.04.2009
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Юго-Западное ТБТИ)
(наименование, форма, код организации)
свидетельство об аккредитации № 06/1 от 14 июля 2005 г.

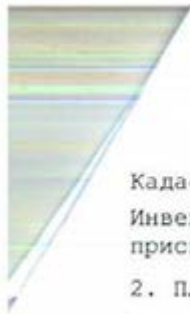
Начальник Юго-Западного ТБТИ



Ж.В. Владимирова
(подпись) (инициалы, фамилия)



02 60 12 0015398

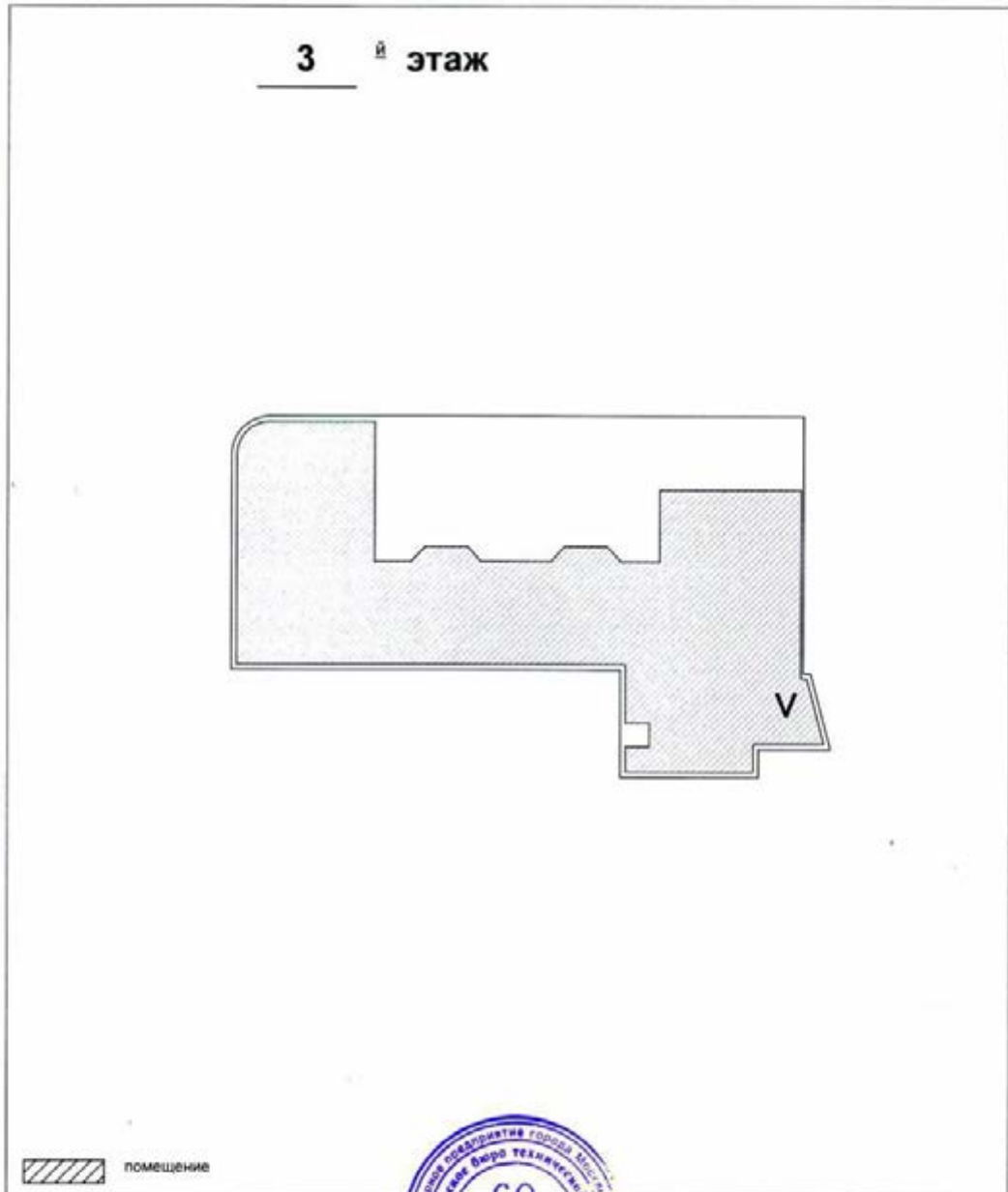


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее
 присвоенный учетный номер) 2669/62 (02802303:0005)

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 500

Начальник Юго-Западного ТБТИ _____ Владимирова Ж. В.
 М. П. _____ (инициалы, фамилия)



Юго-Западное ТЭИИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Севастопольский просп., 28Г

стр. 1

Помещение N IV Тип: Культпросветительские
Последнее обследование 28.04.2009

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
2	1	лестница	23,6			23,6			360
	2	буфет	27,4	27,4					
	3	лестница	13,0			13,0			
	4	холл	5,8			5,8			
	5	пом.подсобное	10,9			10,9			
	6	коридор	7,4			7,4			
	7	санузел	2,6			2,6			
	8	коридор	6,5			6,5			
	9	цех заготовит.	7,5			7,5			
	10	цех	5,2			5,2			
	11	кухня	13,9			13,9			
	12	кафе, кафетерий	43,4	43,4					
	13	мочная	11,1			11,1			
	14	склад инвентаря	6,1			6,1			
	15	душевая	1,5			1,5			
	16	тренировочная	11,3	11,3					
	17	раздевалка	49,3			49,3			
	18	сауна	7,0	7,0					
	19	тамбур	5,2			5,2			
	20	санузел	2,0			2,0			
	21	коридор	106,7			106,7			
	22	зал тренажерный	136,9	136,9					
	23	санузел	3,0			3,0			
	24	душевая	13,1			13,1			
	25	душевая	13,2			13,2			
	26	санузел	3,1			3,1			
	27	санузел	2,6			2,6			
	28	коридор	7,8			7,8			
	29	сауна	7,1	7,1					
	30	раздевалка	55,4			55,4			
	31	склад инвентаря	2,9			2,9			
	32	склад инвентаря	15,0			15,0			
	33	лестница	16,5			16,5			
	34	тамбур	4,7			4,7			
	35	офис	10,0	10,0					
	36	кабинет	12,4	12,4					
	37	парикмахерская	18,8	18,8					
	38	парикмахерская	17,0	17,0					
	39	пом.подсобное	3,7			3,7			
	40	зал тренажерный	136,7	136,7					
	41	коридор	56,3			56,3			
	42	кабинет	11,9	11,9					
	43	гардеробная	6,4			6,4			

Юго-Западное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 60 12 0015399

По адресу: Севастопольский просп., 28Г

стр. 2

Помещение N IV

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лужк.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
44		склад инвентаря	2,2		2,2				культур
45		коридор	2,0		2,0				культур
46		уборная	1,2		1,2				культур
47		зал тренажерный	138,8	138,8					культур
Итого по помещению			1066,1	578,7	487,4				
---Нежилые помещения всего			1066,1	578,7	487,4				
в т.ч. Культпросветиг.			1066,1	578,7	487,4				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 12.04.2010г. N 6007478.

Экспликация на 2 страницах

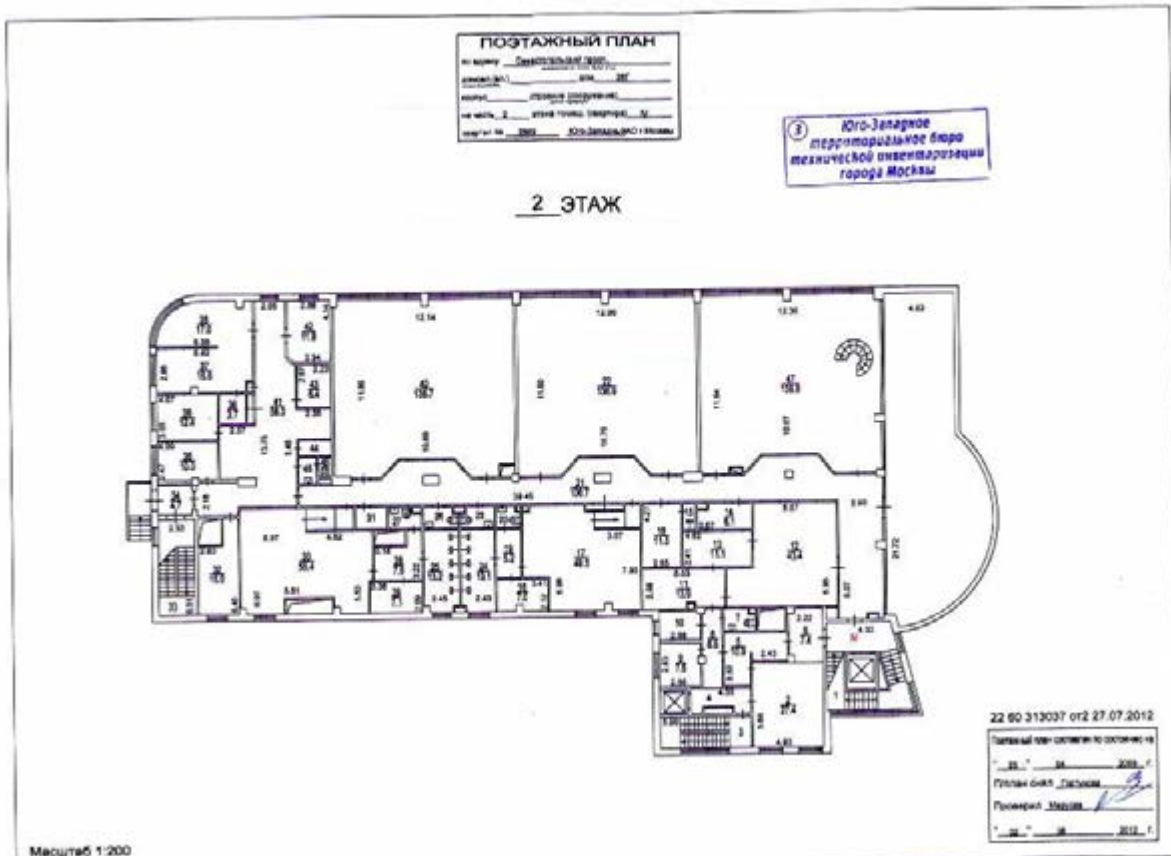
2.08.2012 г.

Исполнитель _____

Гортунова Л.А.

22 60 313037



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

- Дата 02.08.2012
- Кадастровый номер -
- Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2669/62 (02802303:0004)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение -
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 2
- 1.3. Общая площадь помещения 1066,1 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Юго-Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Черемушки
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Севастопольский
Номер дома	28Г	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	IV	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме -
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната -
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане IV
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
- 1.10. Примечание: дата обследования - 28.04.2009
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Юго-Западное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № 23-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Юго-Западного БТИ



Ж.В. Владимирова
(инициалы, фамилия)



02 60 12 0015400

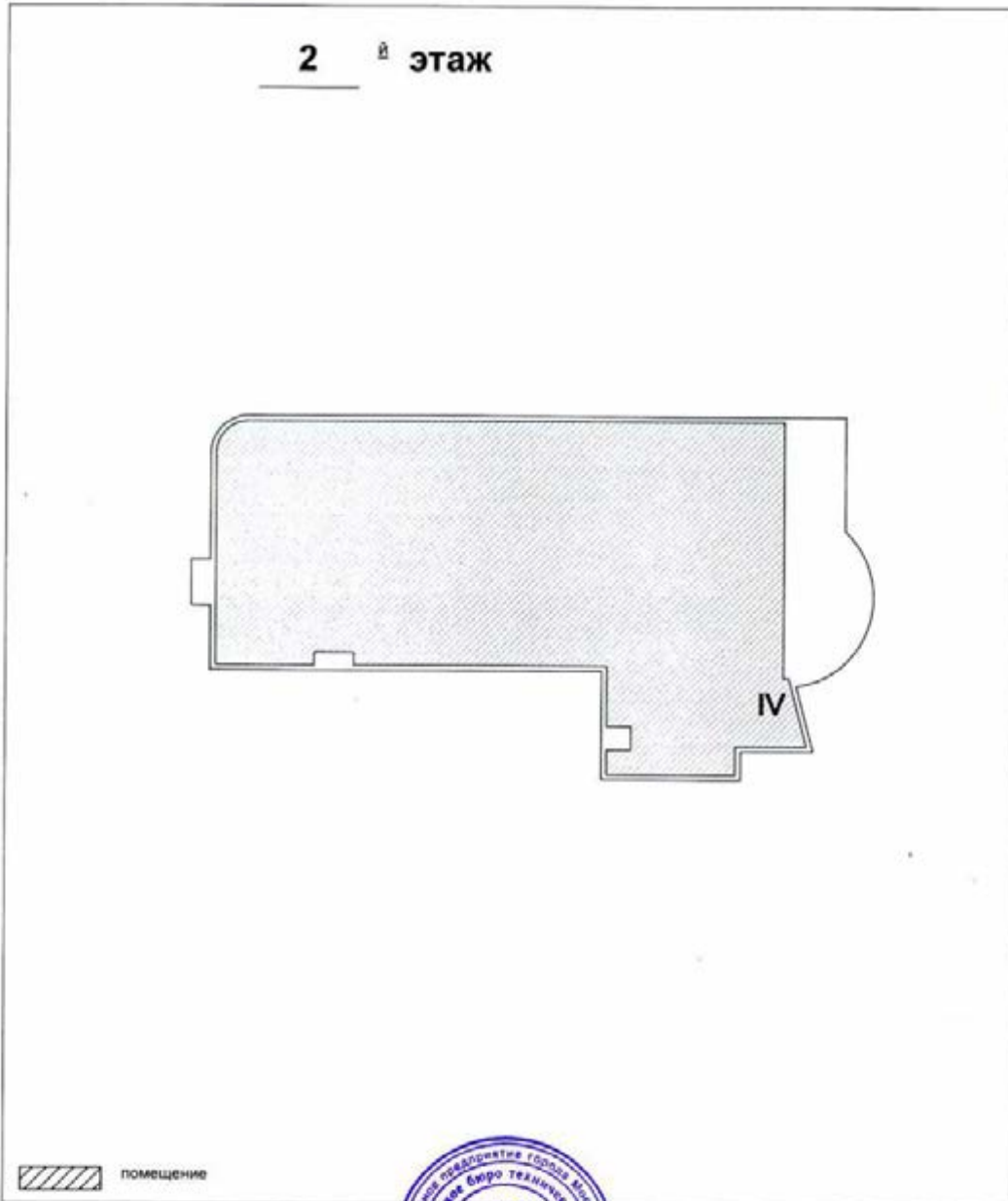


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

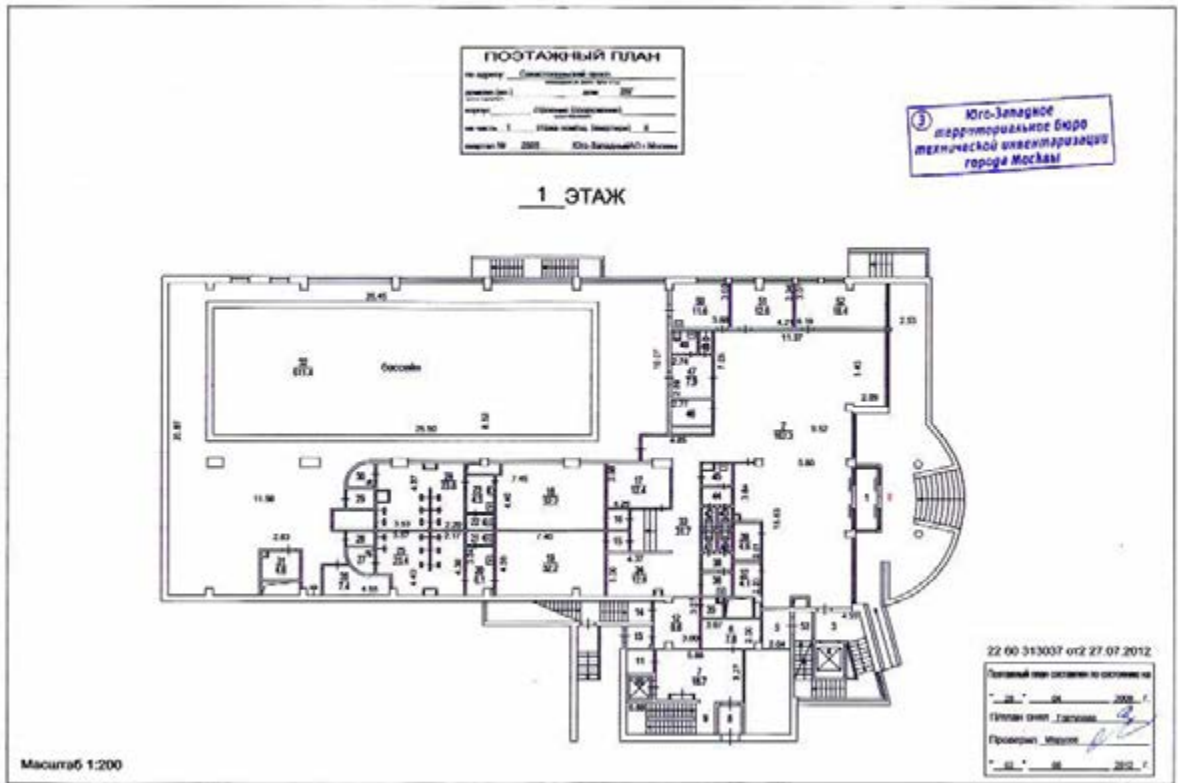
Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2669/62 (02802303:0004)

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 500

Начальник Юго-Западного ТБТ  Владими́рова Ж. В.
М. П. _____ (инициалы, фамилия)



Юго-Западное ТВМ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Севастопольский просп., 28Г

стр. 1

Помещение N II Тип: Культпросветительские
Последнее обследование 28.04.2009

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота	
			всего	в т.ч.		в т.ч.				
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
1	1	тамбур	6,2			6,2			культур	430
	2	холл	162,3			162,3			культур	
	3	лестница	14,8			14,8			культур	
	4	лифт	1,5			1,5			культур	
	5	коридор	4,9			4,9			культур	
	6	кладовая	7,8			7,8			культур	
	7	холл	18,7			18,7			культур	
	8	тамбур	3,0			3,0			культур	
	9	лестница	13,1			13,1			культур	
	10	лифт	1,5			1,5			культур	
	11	кладовая	2,8			2,8			культур	
	12	коридор	9,6			9,6			культур	
	13	тамбур	2,5			2,5			культур	
	14	лестница	2,4			2,4			культур	
	15	тамбур	2,0			2,0			культур	
	16	тамбур	2,0			2,0			культур	
	17	массажная	12,4	12,4					культур	
	18	раздевалка	32,2			32,2			культур	
	19	раздевалка	32,2			32,2			культур	
	20	коридор	6,1			6,1			культур	
	21	уборная	1,8			1,8			культур	
	22	уборная	1,9			1,9			культур	
	23	коридор	4,5			4,5			культур	
	24	душевая	23,8			23,8			культур	
	25	душевая	23,4			23,4			культур	
	26	парилка	7,4	7,4					культур	
	27	душевая	2,5			2,5			культур	
	28	пом. подсобное	2,3			2,3			культур	
	29	пом. подсобное	2,4			2,4			культур	
	30	душевая	4,0			4,0			культур	
	31	пом. подсобное	4,6			4,6			культур	
	32	бассейн	511,4	511,4					культур	
	33	коридор	31,7			31,7			культур	
	34	гардеробная	12,8			12,8			культур	
	35	склад инвентаря	1,7			1,7			культур	
	36	коридор	3,1			3,1			культур	
	37	комната охраны	4,1	4,1					культур	
	38	коридор	2,2			2,2			культур	
	39	кабинет	4,6	4,6					культур	
	40	уборная	1,3			1,3			культур	
	41	уборная	1,3			1,3			культур	
	42	уборная	1,3			1,3			культур	
	43	уборная	1,3			1,3			культур	



Юго-Западное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

02 60 12 0015401

По адресу: Севастопольский просп., 28Г

стр. 2

Помещение N II

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота	
			всего	в т.ч.		людж.	в т.ч.			
				основ.	вспом.			балк.	проч.	
44		коридор	2,5			2,5			культур	
45		коридор	2,6			2,6			культур	
46		касса	4,8	4,8					культур	
47		кабинет	7,9	7,9					культур	
48		душевая	1,2			1,2			культур	
49		санузел	2,7			2,7			культур	
50		медкабинет	11,6	11,6					культур	
51		офис	12,6	12,6					культур	
52		офис	18,4	18,4					культур	
53		лестница	6,8			6,8			культур	
Итого по помещению			1064,5	595,2	469,3					
---Нежилые помещения всего			1064,5	595,2	469,3					
в т.ч. Культпросветит.			1064,5	595,2	469,3					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 12.04.2010г. N 6007478.

Экспликация на 2 страницах

2.08.2012 г.

Исполнитель _____

Гортунова Л.А.

22 60 313037



Handwritten signature

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

- Дата 02.08.2012
- Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2669/62 (02802303:0002)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь помещения 1064,5 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Юго-Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Черемушки
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Севастопольский
Номер дома	28Г	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	II	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане II
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 28.04.2009
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Юго-Западное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № АА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Юго-Западного БТИ _____



Ж.В. Владимирова
(подпись) (инициалы, фамилия)



02 60 12 0015404

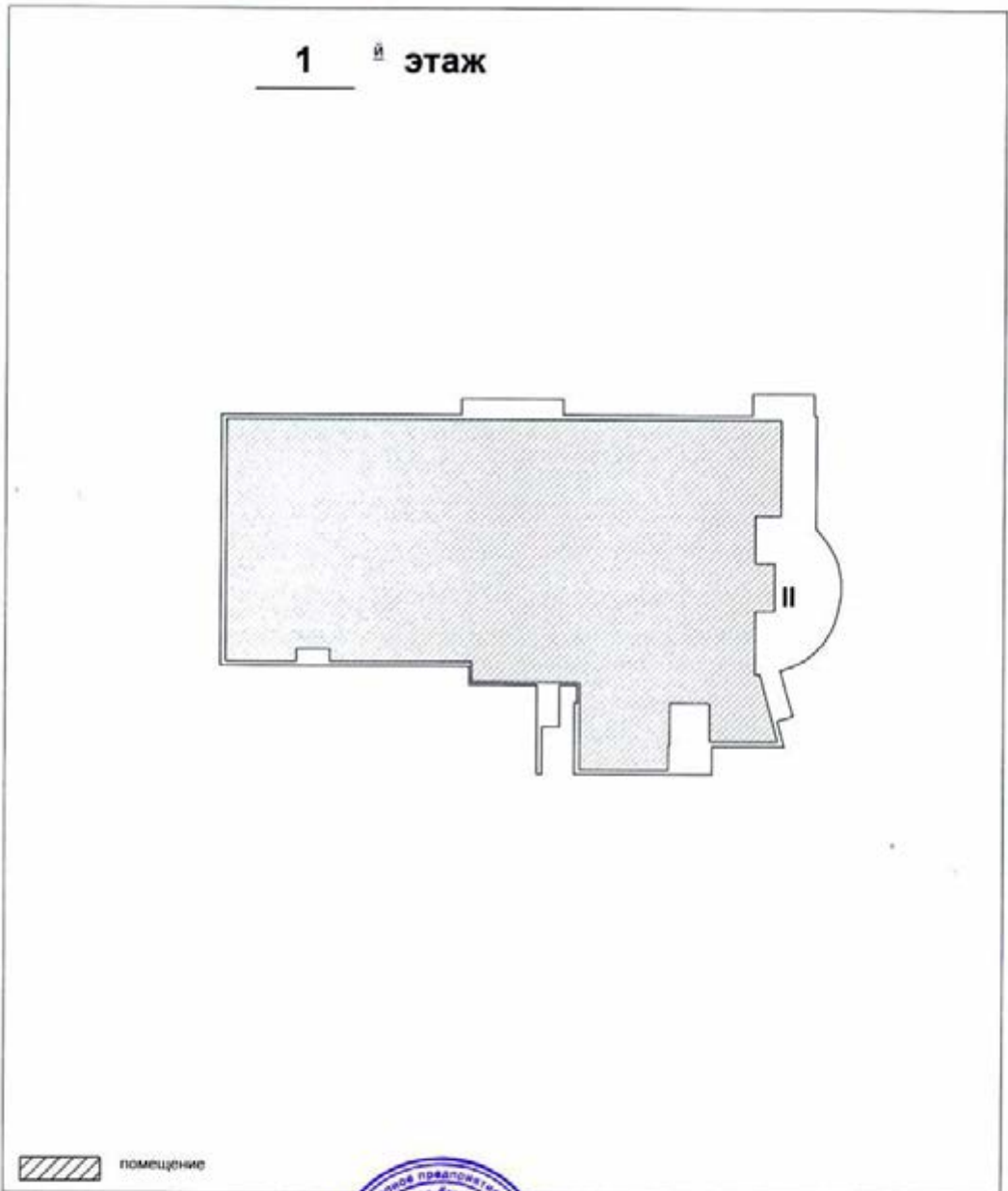


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее
 присвоенный учетный номер) 2669/62 (02802303:0002)

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 500

Начальник Юго-Западного  Владимирова Ж. В.
 (подпись) (инициалы, фамилия)



Юго-Западное ТЭИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Севастопольский просп., 28Г

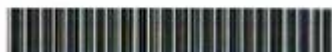
стр. 1

Помещение N I Тип: Культпросветительские
Последнее обследование 28.04.2009

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	в т.ч. балк. проч.		
ц	1	лестница	18,0		18,0			культур	430
	1a	пом. подсобное	4,3		4,3			культур	
	2	пом. подсобное	3,0		3,0			культур	
	3	зал тренажерный	291,5	291,5				культур	
	4	пом. техническое	2,7	2,7				прочая	
	5	пом. техническое	4,4	4,4				прочая	
	6	бар	12,4	12,4				культур	
	7	приемная	6,0	6,0				культур	
	8	тамбур	4,8		4,8			культур	
	9	лестница	21,1		21,1			культур	
	10	кабинет	10,1	10,1				культур	
	11	водомерная	12,4	12,4				прочая	
	12	коридор	3,9		3,9			культур	
	13	коридор	2,5		2,5			культур	
	14	уборная	1,4		1,4			культур	
	15	уборная	1,4		1,4			культур	
	16	коридор	2,6		2,6			культур	
	17	уборная	1,4		1,4			культур	
	18	уборная	1,4		1,4			культур	
	19	коридор	4,0		4,0			культур	
	20	кабинет	7,1	7,1				культур	
	21	постирочная	24,7		24,7			культур	
	22	кладовая	7,4		7,4			культур	
	23	склад инвентаря	4,9		4,9			культур	
	24	пом. подсобное	5,5		5,5			культур	
	25	пом. техническое	97,4	97,4				прочая	
	26	лестница	11,4		11,4			культур	
	27	главильная	19,0		19,0			культур	
	28	тамбур	2,8		2,8			культур	
	29	душевая	3,0		3,0			культур	
	30	уборная	1,4		1,4			культур	
	31	коридор	1,5		1,5			культур	
	32	раздевалка	25,2		25,2			культур	
	33	пом. подсобное	3,1		3,1			культур	
	34	венткамера	75,8	75,8				прочая	
	35	пом. техническое	53,9	53,9				прочая	
	36	пом. подсобное	6,0		6,0			культур	
	37	пом. техническое	66,6	66,6				прочая	
	38	коридор	43,6		43,6			культур	
	39	пом. техническое	75,0	75,0				прочая	
	40	коридор	6,4		6,4			культур	
	41	раздевалка	29,0		29,0			культур	
	42	насосная	30,0	30,0				прочая	

Юго-Западное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 60 12 0015405

По адресу: Севастопольский просп., 28Г

стр. 2

Помещение N I

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
	43	тамбур	1,6		1,6				культур
	44	коридор	30,2		30,2				культур
	45	душевая	2,7		2,7				культур
	46	уборная	1,3		1,3				культур
	47	коридор	1,5		1,5				культур
	48	коридор	35,0		35,0				культур
	49	пом.подсобное	7,2		7,2				культур
	50	пом.подсобное	7,0		7,0				культур
Итого по помещению			1096,5	745,3	351,2				
---Нежилые помещения всего			1096,5	745,3	351,2				
в т.ч. Культпросветит.			678,3	327,1	351,2				
Прочие			418,2	418,2					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 12.04.2010г. N 6007478.

Экспликация на 2 страницах

2.08.2012 г.

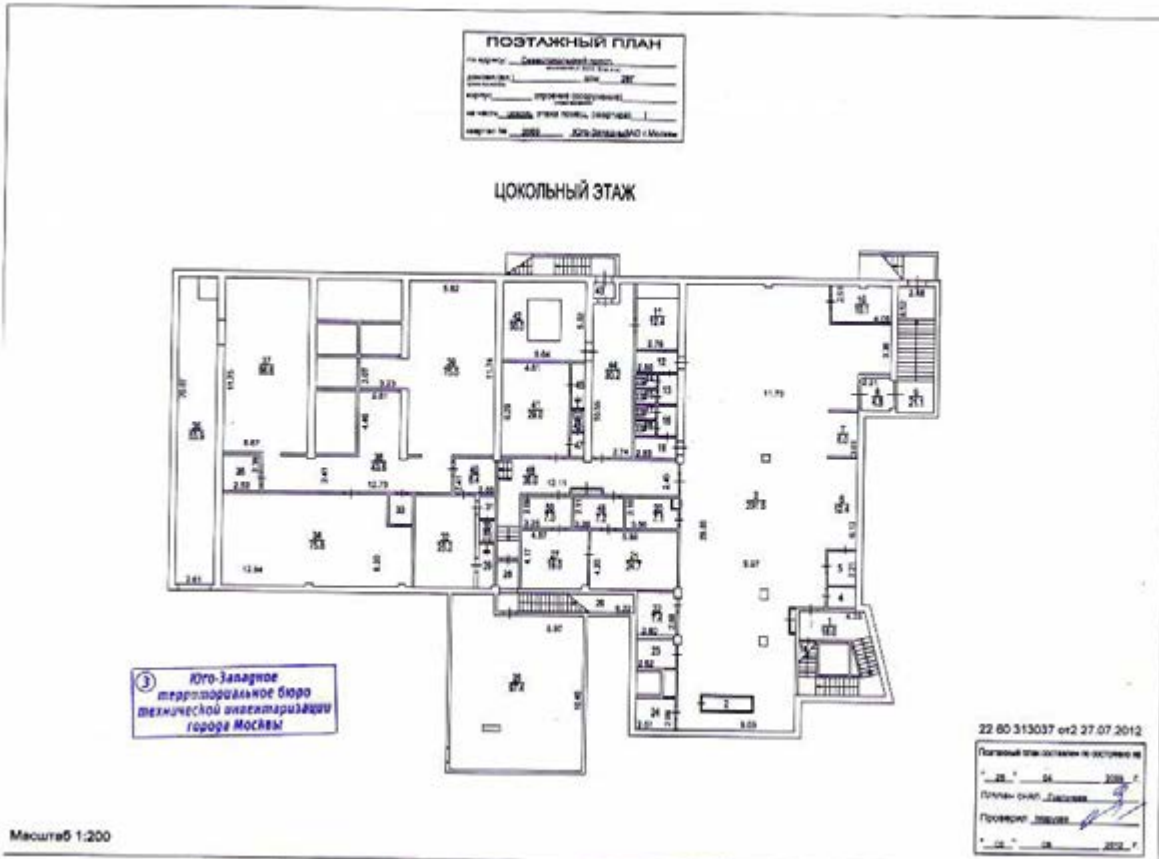
Исполнитель _____

Гортунова Л.А.

22 60 313037

Л.А. Гортунова





КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения

Лист N 1 , всего листов 2

- Дата 02.08.2012
- Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____
1. Описание объекта недвижимого имущества 2669/62 (02802303:0001)
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение цоколь
- 1.3. Общая площадь помещения 1096,5 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Юго-Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Черемушки
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Севастопольский
Номер дома	28Г	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
 (жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
 (комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане I
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 28.04.2009
- 1.11. ГП МосгорТГИ (Юго-Западное ТГИ)
 (наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № ДА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Юго-Западного ТГИ



Ж.В. Владимирова
 (подпись) (инициалы, фамилия)



02 60 12 0015406

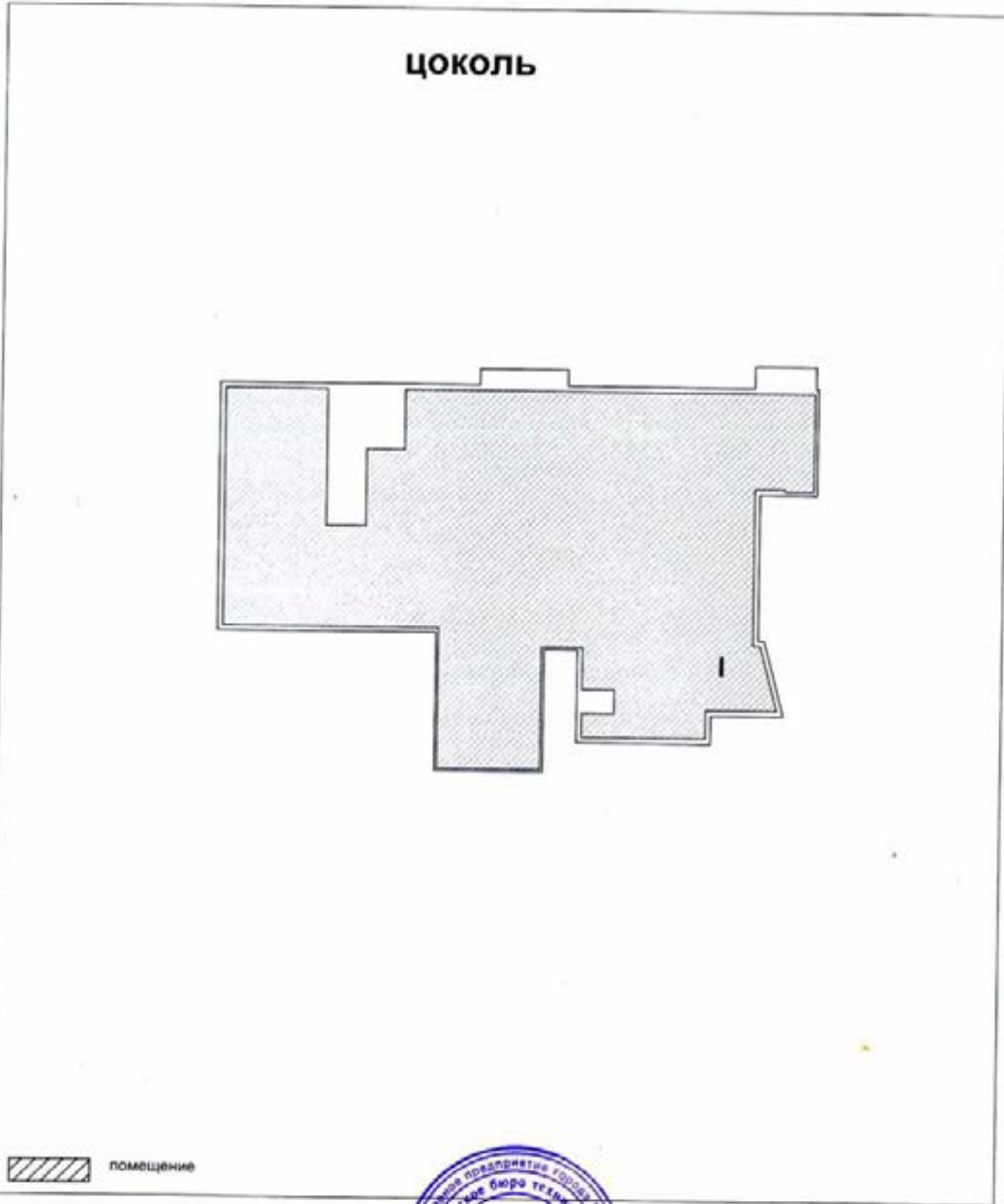


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2669/62 (02802303:0001)

2. План расположения помещения на этаже



помещение

Масштаб 1: 500

Начальник Юго-Западного ТБТИ

М. П.



Владимирова Ж. В.

(инициалы, фамилия)

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	30.10.12	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			2669/62		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Юго-Западный	Квартал № 2669		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Севастопольский просп.			
Дом	28Г	Корпус	-	Строение	-
Помещ.№	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	0	на	2010	Год постройки	2010
Материал стен здания	монолитный железобетон				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hц=4,30 h1эт=4,30 h2-3эт=3,60 hн=2,54 hн=3,24				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
12.04.2010г. № 6007478.

Бюро технической инвентаризации Юго-Западного ТБТИ

Начальник ТБТИ

Ж.В.Владимирова

Зам. начальника
Юго-западного ТБТИ
Овчинникова Н.А.

"30" октября 2012 г.

Исполнитель Яшина Т.И.




22 60 317941

Руководитель группы
строений и сооружений
Киселева А.В.




02 60 12 0038914

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

форма 1а
 Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Юго-Западное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2669/62 Лггер -
 по состоянию на 1.08.2012 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02802303		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Севастопольский просп.		
Дом	28Г	Корп.	-
		Строение	-
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	4002,3	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	монолитный железобетон
лестничных клеток	-	Год постройки	2010
технического подполья	-	Этажность (без учета подземных этажей)	3
технического этажа	-	Подземных этажей	1
вент. камер	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	737,9
других помещений	-	Памятник архитектуры	нет
Площадь застройки (кв.м.)	1333		
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	4002,3 -



02 60 12 0038915

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	Мурадов Хачатур Суренович		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроено-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	4002,3	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	4002,3
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
 12.04.2010г. N 6007478.

Зам. начальника
 Юго-западного ТБТИ
 Овчинникова Н.А.

Начальник ТБТИ

Ж.В.Владимирова

30.10.2012

Подпись

Исполнитель

Яшина Т.И.

30.10.2012

Подпись

Руководитель группы
 строений и сооружений
 Киселева А.В.






ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства: серия 77-АО № 948265, дата выдачи 14.06.2013

Дата выдачи: "20" июня 2013 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев юридическими лицами от 11.04.2013 №3

- Акт приема-передачи недвижимого имущества от 14.05.2013
- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", зарегистрированные ФСФР России за №2334 от 05.04.2012 с изменениями и дополнениями от 05.06.2012, от 20.09.2012, от 21.02.2013

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 096,5 кв.м, этаж ц, номера на поэтажном плане: этаж ц, помещение 1 - комнаты 1, 1а, с 2 по 50, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, просп.Севастопольский, д.28Г

Кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10745

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июня 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-22/058/2013-939

Регистратор

Хрипунов К. Н.



(подпись)

77-АО 948841





ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства: серия 77-АО № 948260, дата выдачи 14.06.2013

Дата выдачи: "20" июня 2013 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев юридическими лицами от 11.04.2013 №3

- Акт приема-передачи недвижимого имущества от 14.05.2013
- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", зарегистрированные ФСФР России за №2334 от 05.04.2012 с изменениями и дополнениями от 05.06.2012, от 20.09.2012, от 21.02.2013

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 712,1 кв.м, этаж 3, номера на поэтажном плане: этаж 3, помещение V - комнаты с 1 по 41, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, просп.Севастопольский, д.28Г

Кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10749

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июня 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-22/058/2013-956

Регистратор

Хрипунов К. Н.



(подпись)



77-АО 948842



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства: серия 77-АО № 948262, дата выдачи 14.06.2013

Дата выдачи: "20" июня 2013 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев юридическими лицами от 11.04.2013 №3

- Акт приема-передачи недвижимого имущества от 14.05.2013
- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", зарегистрированные ФСФР России за №2334 от 05.04.2012 с изменениями и дополнениями от 05.06.2012, от 20.09.2012, от 21.02.2013

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 066,1 кв.м, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение IV - комнаты с 1 по 47, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, просп.Севастопольский, д.28Г

Кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10748

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июня 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-22/058/2013-954

Регистратор

Хрипунов К. Н.



(подпись)

77-АО 948843





ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства: серия 77-АО № 948263, дата выдачи 14.06.2013

Дата выдачи: "20" июня 2013 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев юридическими лицами от 11.04.2013 №3

- Акт приема-передачи недвижимого имущества от 14.05.2013
- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", зарегистрированные ФСФР России за №2334 от 05.04.2012 с изменениями и дополнениями от 05.06.2012, от 20.09.2012, от 21.02.2013

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 064,5 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 53, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, просп.Севастопольский, д.28Г

Кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10746

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июня 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-22/058/2013-951

Регистратор

Хрипунов К. Н.



(подпись)



77-АО 948840



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства: серия 77-АО № 948264, дата выдачи 14.06.2013

Дата выдачи: "20" июня 2013 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев юридическими лицами от 11.04.2013 №3

- Акт приема-передачи недвижимого имущества от 14.05.2013
- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", зарегистрированные ФСФР России за №2334 от 05.04.2012 с изменениями и дополнениями от 05.06.2012, от 20.09.2012, от 21.02.2013

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III - комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, просп.Севастопольский, д.28Г

Кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10747

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июня 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-22/058/2013-946

Регистратор

Хринунов К. Н.



77-АО 948839





ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства: серия 77-АО № 948261, дата выдачи 14.06.2013

Дата выдачи: "20" июня 2013 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев юридическими лицами от 11.04.2013 №3

- Акт приема-передачи недвижимого имущества от 14.05.2013
- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", зарегистрированные ФСФР России за №2334 от 05.04.2012 с изменениями и дополнениями от 05.06.2012, от 20.09.2012, от 21.02.2013

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 32,3 кв.м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VI - комнаты 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, просп.Севастопольский, д.28Г

Кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10750

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июня 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-22/058/2013-955

Регистратор

Хрипунов К. Н.

М.П.



77-АО 948837





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства: серия 77-АО № 948266, дата выдачи 14.06.2013

Дата выдачи: "20" июня 2013 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев юридическими лицами от 11.04.2013 №3

- Акт приема-передачи недвижимого имущества от 14.05.2013
- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал", зарегистрированные ФСФР России за №2334 от 05.04.2012 с изменениями и дополнениями от 05.06.2012, от 20.09.2012, от 21.02.2013

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,7 кв.м, этаж и, номера на поэтажном плане: этаж и, помещение VII - комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, просп.Севастопольский, д.28Г

Кадастровый (или условный) номер: 77:06:0004008:10751

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июня 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-22/058/2013-957

Регистратор

Хрипунов К. Н.



М.П. (подпись)

77-АО 948838



Экземпляр РВМ

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
предоставляемого правообладателю зданий, сооружений,
расположенных на земельном участке**

№	М	-	0	6	-	0	5	4	4	1	5
(Номер договора)											
1	6	0	8	2	0	1	9				
(Число)			(Месяц)			(Год)					
77:06:0004008:12941											
(Кадастровый №)											
06/01/17489											
(Условный №)											



г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Кашанова Александра Викторовича, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», и доверенности от 26 декабря 2018 г., зарегистрированной в реестре за № 77/44-н/77-2018-14-~~553~~, с одной стороны, и ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РВМ КАПИТАЛ» Д.У. ЗАКРЫТЫМ ПАЕВЫМ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ФОНДОМ НЕДВИЖИМОСТИ «РВМ СТОЛИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ №1», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Орлова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления ЗПИФ недвижимости «РВМ СТОЛИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ №1», зарегистрированных ФСФР России 05 апреля 2012 г. за № 2334 с изменениями и дополнениями, зарегистрированными в установленном законом порядке, с другой стороны, в соответствии со статьями 22, 39.2, 39.6, 39.8, 39.20, 56, 105 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», постановлением Правительства Москвы от 15 мая 2012 г. № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы», а также в связи с обращением ЗАКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ «РВМ КАПИТАЛ» Д.У. ЗАКРЫТЫМ ПАЕВЫМ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ФОНДОМ НЕДВИЖИМОСТИ «РВМ СТОЛИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ №1» от 29 мая 2019 г. № 33-5-61665/19-(0)-0, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью **2 460 (две тысячи четыреста шестьдесят) кв. м** из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер **77:06:0004008:12941**, имеющий адресный ориентир: **г. Москва, пр-кт Севастопольский, вл. 28Г**, предоставляемый в пользование на условиях аренды для целей размещения объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов, фитнес-центров в соответствии с установленным разрешенным использованием Участка.

1.2. Передача Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Установленная в пункте 1.1 цель предоставления Участка может быть изменена или дополнена на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти города Москвы.

1.4. Границы Участка вынесены на местность в соответствии с действующим законодательством и идентифицированы на прилагаемой к Договору копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Приложение 1), являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. На Участке расположено нежилое здание общей площадью 4 002,3 кв.м по адресу: Российская Федерация, г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г, принадлежащее Арендатору на праве доверительного управления (выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 мая 2019 г. № 77/100/150/2019-34957, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 14 июня 2013 г. № 77-77-22/058/2013-939; выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 мая 2019 г. № 77/100/150/2019-34973, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 14 июня 2013 г. № 77-77-22/058/2013-946; выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 мая 2019 г. № 77/100/150/2019-34958, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 14 июня 2013 г. № 77-77-22/058/2013-957; выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 мая 2019 г. № 77/100/150/2019-34966, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 14 июня 2013 г. № 77-77-22/058/2013-954; выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 мая 2019 г. № 77/100/150/2019-34970, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 14 июня 2013 г. № 77-77-22/058/2013-955; выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 мая 2019 г. № 77/100/150/2019-34950, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 14 июня 2013 г. № 77-77-22/058/2013-956; выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с

ним от 30 мая 2019 г. № 77/100/150/2019-34965, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 14 июня 2013 г. № 77-77-22/058/2013-951).

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до **29 мая 2068 года**.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

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

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

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с **15 мая 2019 г.** (с даты постановки Участка на государственный кадастровый учет) и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом

государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Уведомление (пункт 3.2 и пункт 3.4) может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

3.6. При передаче Арендатором арендуемого Участка либо его части в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого Участка на срок действия договора субаренды.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязан с соблюдением правил настоящего договора письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.2. Арендатор обязан в двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

4.3. Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.4. Договор не является основанием для проведения государственной регистрации права собственности на некапитальные объекты, расположенные на Участке.

4.5. Арендатору принять к сведению, что в случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной Приложением 2 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

4.6. Обеспечивать возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения

чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на Участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном Участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4.7. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке.

4.8. Запрещается проведение земляных работ без получения соответствующего разрешения.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После заключения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.1.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды Участок в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.1.3. По истечении срока действия настоящего Договора заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.1.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

5.2. Арендатор обязан:

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

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

5.2.3. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды земельного участка и/или земельным участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.2.4. В случае передачи Участка (части Участка) в субаренду в течение трех дней после заключения договора субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного договора.

5.2.5. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий, сооружений иных объектов недвижимости, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента заключения сделки и в тот же срок обратиться с заявлением в Департамент городского имущества города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

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

5.2.7. Не нарушать прав соседних землепользователей.

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

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

5.2.9. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**6.1. Арендодатель имеет право:**

6.1.1. В одностороннем порядке отказаться от Договора досрочно в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления и (или) не в соответствии с разрешенным использованием;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;

- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или города Москвы;

- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя имущества иных лиц на Участке;

- по иным основаниям, предусмотренным правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

6.1.2. В судебном порядке обратиться с иском на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

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

6.1.4. В случае нарушения разрешенного использования, либо несоблюдения цели предоставления земельного участка уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществляют мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования земельного участка.

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

6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.2.3. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.2.3 настоящего Договора порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

7.2. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут в случаях, когда Арендатор:

- пользуется Участком с существенным нарушением условий Договора или назначения Участка либо с неоднократными нарушениями;

- более двух периодов подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;

- использует Участок не в соответствии с целью предоставления;
- использует Участок способами, запрещенными земельным и иным законодательством РФ и/или города Москвы;
- возводит на Участке объекты самовольного строительства, в том числе в случае строительства объектов с нарушением проектной и градостроительной документации, утвержденной в установленном порядке;
- не исполняет условия раздела 4 настоящего Договора;
- осуществляет без уведомления Арендодателя или без регистрации сделки с правом аренды Участка, Участком.

7.3. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три месяца.

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

8. САНКЦИИ

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

8.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

8.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

8.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде города Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

1 - Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

2 - Расчет арендной платы

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР:
Департамент городского имущества города Москвы	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РВМ КАПИТАЛ» Д.У. ЗАКРЫТЫМ ПАЕВЫМ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ФОНДОМ НЕДВИЖИМОСТИ «РВМ СТОЛИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ №1»
Юридический адрес: 125009, г. Москва, Газетный пер., д. 1/12	Юридический адрес: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, эт/пом/ком 8/1/1, 3-7
Почтовый адрес: 125993, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1	Почтовый адрес: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, эт/пом/ком 8/1/1, 3-7
ИНН/КПП 7705031674/770301001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7722563196 / 770901001 ОКПО 79414414
Расчетный счет № 40201810200000000179	Расчетный счет 40701810122000000170
в Отделение 1 Москва	в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО)
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810500000000976
БИК 044583001	БИК 044525976
Телефон 8-495-777-77-77	Телефон: 8 (915) 308-38-78

12. ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы

« » 2019 года
М.П. 

От Арендатора:

Генеральный директор ЗАО УК «РВМ КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «РВМ СТОЛИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ №1»

« » 2019 года
М.П.  С.В. Орлов

Приложение 1 к Договору
М-06- 054415
от «16» августа 2019 г.

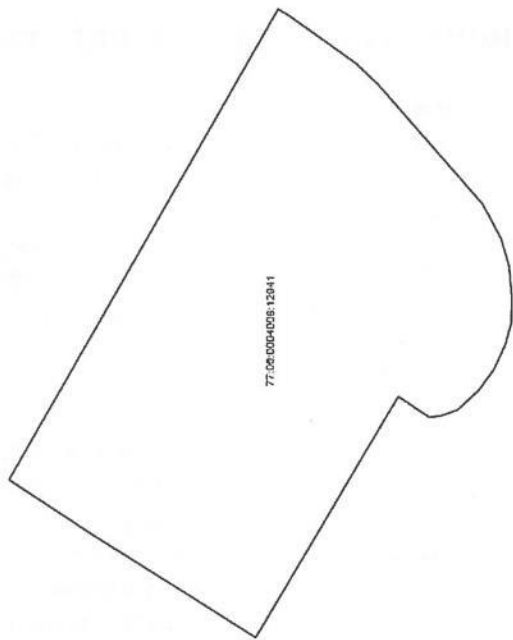
(полное наименование органа регистрации права)

Раздел I

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

Земельный участок	(наименование объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Родина <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:	<u>77:06:004:008:12941</u>	
Номер кадастрового квартала:	<u>77:06:004:008</u>	
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>15.05.2019</u>	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	<u>Москва, пр-кт Севастопольский, вл 28Г</u>	
Площадь:	<u>2460 +/- 1 кв. м</u>	
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>47826163.80</u>	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	<u>77:06:004:008:1084</u>	
Категория земель:	<u>Земли населенных пунктов</u>	
Вид разрешенного использования:	<u>размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов, фитнес-центров (5.1.2)</u>	
Статус записи об объекте недвижимости:	<u>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"</u>	
Особые отметки:	<u>Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:06:004:008:84.</u>	
Получатель выписки:	<u>Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют.</u>	
(наименование должности)		(подпись, печать)
		М.П.

Раздел 3
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
Кадастровый номер:	<u>77:06:0004008:12941</u>
План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
<small>(размер пространственной долиности)</small>	<small>(размер)</small>
<small>(инициалы, фамилия)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

Приложение 2 к Договору
№ М-06- 054415
от «12» Августа 2019 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-06- 054415 -001

Арендатор: ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РВМ КАПИТАЛ» Д.У. ЗАКРЫТЫМ ПАЕВЫМ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ФОНДОМ НЕДВИЖИМОСТИ «РВМ СТОЛИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ №1»

Адрес участка: г. Москва, пр-кт Севастопольский, вл. 28Г

Кадастровый номер 77:06:0004008:12941

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участка, всего	кв.м	2 460
1.2. Кадастровая стоимость Участка* с 15.05.2019	руб.	47 826 163,80
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Годовая арендная плата* (начисляется с 15.05.2019)	руб.	717 392,46

*В случае изменения кадастровой стоимости Участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пени начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБ РФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001

Управление Федерального казначейства по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы)

Расчетный счет № 40101810045250010041

Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО

БИК 044525000 Поле 101 платежного поручения 08

КБК 07111105022028001120

ОКТМО: 45 908 000;

Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал ____ года
 ФЛС № М-06-_____ -001* НДС не облагается.

* Реквизиты финансово-лицевого счета и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

4. ПРИМЕЧАНИЕ

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановлений Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве», от 29 ноября 2016 г. № 791-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» и выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления
 оформления имущественных и
 земельно-правовых отношений
 Департамента городского имущества
 города Москвы

« _____ » _____ 2019 года
 М.П. 

От Арендатора:

Генеральный директор
 ЗАО УК «РВМ КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ
 НЕДВИЖИМОСТИ «РВМ СТОЛИЧНАЯ
 НЕДВИЖИМОСТЬ №1»

« _____ » _____ 2019 года
 М.П.  С.В. Орлов

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
 ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ
 ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА
 ГОРОДА МОСКВЫ
 Управление оформления имущественных
 и земельно-правовых отношений

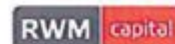
Прочитано, объяснено и оформлено
 печатью _____ 201__ г.
 специалист _____

Управление
 ЗАО УК "РВМ Капитал"
 Москва

Согласно
 специализированной
 депозитария получено
 Дата
08.08.19
 Ответственный
 сотрудник
 ДВУО _____

ЗАО УК "РВМ Капитал" ДУ ЗПИФ недвижимости
 "РВМ Столичная недвижимость №1"

№	Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата
1	Менеджер договора			
2	Руководитель по управлению			
3	Финансовый директор			
4	Главный бухгалтер/бухгалтер			
5	Юридический контроль			
6	Контролер			



Исх. № 8/Н
От « 16 » марта 2020
На № _____
От « _____ » _____ 2020

АО «НЭО Центр»

Справка

Настоящим ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Столичная недвижимость №1» сообщает, что по состоянию на 26 марта 2020 года балансовая стоимости объектов, входящих в состав имущества ЗПИФ недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1", составляет:

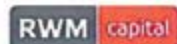
Наименование объекта	Балансовая стоимость (первоначальная), руб.	Амортизация, руб.	Балансовая стоимость (остаточная), руб.
Нежилые помещения общ. пл.712,1 кв.м, эт. 3, номера на поэтаж. плане: эт.3, помещение V - комнаты с 1 по 41, адрес: г.Москва, просп. Севастопольский, 28Г	57 825 000,00	28 380 367,98	29 444 632,02
Нежилые помещения общ.площ.1 064,5 кв.м, этаж 1, номера на поэтаж. плане: эт. 1, помещение II-комнаты с 1 по 53, г.Москва, просп. Севастопольский,28Г	86 441 000,00	42 425 030,55	44 015 969,45
Нежилые помещения общ.площ.1 066,1 кв.м, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение IV - комнаты с 1 по 47, просп. Севастопольский, д.28Г	86 571 000,00	42 488 834,40	44 082 165,60
Нежилые помещения, общ. площ. 13,7 кв.м, этаж н, номера на поэтажном плане: этаж н, помещение VII - комната 1, г.Москва, просп. Севастопольский, д.28Г	1 112 000,00	545 766,95	566 233,05
Нежилые помещения, общ. площ.17,1 кв.м, этаж 1, номера на поэтаж. плане: этаж 1, помещение III - комната 1, г.Москва, просп. Севастопольский, д.28Г	1 389 000,00	681 717,60	707 282,40
Нежилые помещения, общ. площадь 1885,6 кв.м., г.Москва, ул.Житная, д.14, стр.2	178 123 491,64	82 121 869,55	96 001 622,09
Нежилые помещения, общ. площадь 2 599,8 кв.м. (доля в праве 9/10), г.Москва, ш. Пятницкое, д.29, корп.5	145 966 911,37	51 316 492,29	94 650 419,08

ЗАО УК «РВМ Капитал»
ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение I,
комнаты 1, 3-7, Москва, Россия, 105064
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

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





Нежилые помещения, общ. площадь 301,5 кв.м.(доля в праве 60/100), г.Москва, ул.Житная, д.14, стр.2	17 077 716,18	7 564 625,87	9 513 090,31
Нежилые помещения, общ. площадь 367,4 кв.м. (доля в праве 9053/10000), г.Москва, ул.Житная, д.14, стр.2	31 399 511,86	13 908 508,68	17 491 003,18
Нежилые помещения, общ. площадь 4 074,2 кв.м., г.Москва, ш. Пятницкое, д.29, корп.5	258 135 787,66	114 342 026,70	143 793 760,96
Нежилые помещения, общ.пл.1 096,5 кв.м, эт.ц, номера на поэтаж.плане: эт.ц, помещ. I-комнаты 1,1а, с 2 по 50, г.Москва, просп. Севастопольский,28Г	89 039 000,00	43 700 122,60	45 338 877,40
Нежилые помещения, общ.площ. 32,3 кв.м, этаж и, номера на поэтаж. плане: этаж и, помещение VI - комнаты 1, 2, : г.Москва, просп. Севастопольский, 28Г	2 623 000,00	1 287 361,93	1 335 638,07

Заместитель Генерального Директора –
Финансовый директор

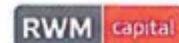


А.В. Володарский

ЗАО УК «РВМ Капитал»
ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение I,
комнаты 1, 3-7, Москва, Россия, 105064
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

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



Исх. № 5/Н
От « 26 » марта 2020
На № _____
От « _____ » _____ 2020

АО «НЭО Центр»

СПРАВКА

Настоящим ЗАО УК «РВМ Капитал» сообщает, что по состоянию на 26.03.2020 г., обременения (за исключением доверительного управления) на следующие объекты недвижимого имущества, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Столичная недвижимость №1» на праве общей долевой собственности, отсутствуют:

№ № п/п	Адрес объекта	Наименование объекта	Площадь объекта (кв.м.)	Кадастровый номер
1.	г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2	нежилое помещение, - общ.площадью 1 885,6 кв. м.; антресоль 1, пом. I – комнаты с 1 по 9; подвал, пом. I – комнаты с 5 по 10, с 12 по 30, 30а, 31, 32; этаж 1, пом. I – комнаты с 3 по 6, с 8 по 39, 39а, 40, 41; пом. II – комнаты 2, 3; пом. IV – комната 1; этаж 2, пом. I – комнаты 2, 2а, с 3 по 10, 10а, с 11 по 34; пом. II – комнаты 2, 3, 6,; - общ.площадь 301,5 кв. м.; этаж надстройка, пом. I – комнаты с 1 по 3; подвал, пом. I – комната 11; этаж 1, пом. I – комната 7а; пом. V – комната 1; этаж 2, пом. II – комната 5, - доля в праве 60/100; - общ.площадь 367,4 кв. м.; подвал, пом. I – комнаты с 1 по 4, этаж 1, пом. I – комнаты 1, 2; пом. II – комната 1; этаж 2, пом. I – комната 1; пом. II – комнаты 1, 4; этаж 3, пом. I – комната 1, - доля в праве 9053/10000	2 554,50	77:01:0002003:3743; 77:01:0002003:3745; 77:01:0002003:3744
2.	г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г	помещения, назначение: нежилое, - общ.площадь 1 096,5 кв. м, этаж ц.: этаж ц, пом. I – комнаты 1, 1а, с 2 по 50; - общ.площадь 1 064,5 кв. м, этаж 1, , пом. II – комнаты с 1 по 53; - общ.площадь 17,1 кв. м, этаж 1, пом. III – комната 1; - общ.площадь 17,1 кв. м, этаж 1, пом. III – комната 1; - общ.площадь 712,1 кв. м, этаж 3, пом. V – комнаты с 1 по 41;	4 002,30	77:06:0004008:1074 5; 77:06:0004008:1074 6; 77:06:0004008:1074 7; 77:06:0004008:1074 8;

ЗАО УК «РВМ Капитал»
ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение I,
комнаты 1, 3-7, Москва, Россия, 105064
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

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





		- общ.площадь 32,3 кв. м, этаж н, пом. VI – комнаты 1, 2; - общ.площадь 13,7 кв. м, этаж н, пом. VII – комната 1		77:06:0004008:1074 9; 77:06:0004008:1075 0; 77:06:0004008:1075 1
3	г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5	помещения, назначение: нежилое, - общ.площадь 4 074,2 кв. м.; этаж 1, пом. I – комнаты с 1 по 21, с 25 по 37, 41, 42; пом. II – комната 1; этаж 2, пом. I – комнаты с 1 по 24; этаж 3, помещение I – комнаты с 2 по 5; - общ.площадь 2 599,8 кв. м.; подвал, пом. II – комната 1; этаж техн. под., пом. I – комнаты с 1 по 7; пом. III – комната 1; этаж 1, пом. 1 – комнаты с 22 по 24; пом. III – комната 1; этаж 2, пом. 1 – комнаты 33, 34	6 414,02	

Заместитель Генерального Директора –
Финансовый директор



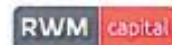
А.В. Володарский

Атаев М.К. +7 495 660 7030 (494)

ЗАО УК «РВМ Капитал»
ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение I,
комнаты 1, 3-7, Москва, Россия, 105064
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

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



Иск. № 5/14
От « 26 » марта 2020
На № _____
От « _____ » _____ 2020

АО «НЭО Центр»

Справка

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" настоящим письмом сообщает, что по состоянию на 26.03.2020 г. на помещения, входящие в состав ЗПИФ недвижимости "РВМ Столичная недвижимость", расположенные по следующим адресам:

Адрес	Общая площадь, кв. м
г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5	6 414,02
г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2	2 399,11
г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г	4 002,30

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

Ниже приведена информация об арендной плате за недвижимое имущество, входящее в состав ЗПИФ недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1":

№ п/п	Адрес	Арендные площади по Договору, кв. м	Дата заключения договора	Дата окончания договора	Период начисления	Арендная плата, руб./кв. м/мес. без НДС
1	г. Москва, ш. Пятницкое, д. 29, корп. 5	4 074,20	12.08.2014	31.12.2023	26.03.2020 – 31.12.2020	1 197,03
					01.01.2021 – 25.03.2021	1 226,53
2	г. Москва, ул. Житная, д. 14, стр. 2	1 805,60	17.02.2014	31.12.2023	26.03.2020 – 31.12.2020	1 439,75
					01.01.2021 – 25.03.2021	1 483,70
3	г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г	4 002,30	20.12.2012	20.01.2027	26.03.2020 – 31.03.2020	981,04
					01.04.2020 – 25.03.2021	1 030,09

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

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

ЗАО УК «РВМ Капитал»
ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение 1,
комнаты 1, 3-7, Москва, Россия, 105064
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

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



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

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

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

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

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

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

С уважением,

Заместитель Генерального директора –

Финансовый директор



А. В. Володарский

Адрес М.К. +7 495 660 7030 (404)

ЗАО УК «РВМ Капитал»
ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение 1,
комнаты 1, 3-7, Москва, Россия, 105064
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Общие понятия, используемые в процессе оценки

Признанные в мире основные принципы оценки и определения включены в Международные стандарты оценки (МСО).

Вид стоимости — изложение основных допущений и принципов, применяемых при измерении стоимости в целях проведения оценки.

Недвижимость — земельные участки и любые объекты, которые являются их естественной частью (например, зеленые насаждения, полезные ископаемые) или неразрывно с ними связанные (например, здания, улучшения и любые неотделимые элементы зданий, включая механическое и электрическое оборудование, необходимое для обслуживания зданий), находящиеся на поверхности участков или под ними.

Недвижимое имущество — любые права, имущественные интересы и выгоды, связанные с правом собственности на недвижимость, в том числе любые права, имущественные интересы или выгоды с отрицательным содержанием (т. е., обязанности, обременения или обязательства), относящиеся к оцениваемому имущественному интересу.

Недвижимость специализированного назначения — недвижимость, предназначенная для ведения определенной коммерческой деятельности, стоимость которой отражает ценность именно для этого вида деятельности.

Дата оценки — дата, по состоянию на которую оценщик приводит свое мнение о стоимости. Дата оценки также может подразумевать конкретное время суток, если стоимость данного вида актива может существенно измениться в течение суток.

Дата отчета — дата подписания отчета оценщиком.

Базы оценки (иногда называемые стандартами стоимости) описывают фундаментальные предпосылки, на которых будет основываться отчетная стоимость. Крайне важно, чтобы база (или базы) оценки соответствовали условиям и целям задания на оценку, т.к. база оценки может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости⁸³.

Рыночная стоимость представляет собой расчетную денежную сумму, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения⁸⁴.

Инвестиционная стоимость представляет собой стоимость актива конкретного владельца или потенциального владельца для индивидуальных инвестиций или в операционных целях.

Инвестиционная стоимость является базой оценки, специфичной для конкретного субъекта. Хотя стоимость актива для собственника может оказаться такой же, как и сумма, которая может быть выручена от его продажи другому лицу, эта база оценки отражает выгоды, получаемые тем или иным лицом от владения активом, и, таким образом, не обязательно предполагает совершение гипотетического обмена. Инвестиционная стоимость отражает обстоятельства и финансовые цели того субъекта, для которого будет производиться оценка, и очень часто она используется для измерения эффективности инвестиций⁸⁵.

Ликвидационная стоимость представляет собой денежную сумму, которая может быть получена при продаже по частям актива или группы активов. Ликвидационная стоимость должна учитывать

⁸³ П. 10.1 МСО 2017

⁸⁴ П. 30.1 МСО 2017

⁸⁵ П. 60.1, 60.2 МСО 2017

расходы по приведению активов в товарное состояние, а также стоимость их отчуждения. Ликвидационная стоимость может быть определена на основе двух разных предпосылок стоимости:

- обычная сделка со стандартным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным маркетинговым периодом⁸⁶.

Инспекция оцениваемого имущества — посещение или осмотр оцениваемого имущества с целью его изучения и получения информации, необходимой для подготовки профессионального мнения о его стоимости.

Допущение — предположение, принимаемое как верное, предполагаемые факты, которые соответствуют или могут соответствовать имеющимся на дату оценки⁸⁷.

Специальное допущение — допущение, предполагающее обстоятельства, которые отличаются от имеющихся на дату оценки фактов⁸⁸.

Сравнительный (рыночный) подход — подход к определению стоимости, основанный на сравнении оцениваемого актива с идентичными или сходными активами, для которых доступна информация о цене⁸⁹.

Доходный подход — подход к оценке, основанный на преобразовании будущих денежных потоков в текущую стоимость⁹⁰.

Затратный подход — подход к оценке, основанный на экономическом принципе, согласно которому покупатель заплатит за актив сумму, не превышающую стоимость приобретения или строительства актива, аналогичного по своей полезности⁹¹.

Рыночная арендная плата — расчетная денежная сумма, за которую на дату оценки недвижимое имущество могло бы быть сдано в аренду в результате коммерческой сделки между независимыми и заинтересованными сторонами (арендодатель и арендатор), на основании арендного договора на типичных условиях, заключенного после надлежащего маркетинга, когда стороны располагают всей необходимой информацией и действуют разумно и без принуждения.

Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Общая площадь — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, ramпы и переходы в другие помещения.

Площадь общего пользования — площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

Полезная (арендопригодная) площадь — площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода⁹².

⁸⁶ П. 80.1 МСО 2017

⁸⁷ П. 200.3 МСО 2017

⁸⁸ П. 200.4 МСО 2017

⁸⁹ П. 20.1 МСО 2017

⁹⁰ П. 40.1 МСО 2017

⁹¹ П. 60.1 МСО 2017

⁹² Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов⁹³.

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за вычетом операционных расходов (ОР).

Операционные расходы (ОР) — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода⁹⁴.

Коэффициент (ставка) капитализации (К) — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость. Процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату⁹⁵.

Терминальная ставка капитализации (для остаточной стоимости (доходность при реверсии)) — ставка капитализации, используемая для преобразования дохода в показатель предполагаемой стоимости имущества к концу периода владения или в стоимость имущества при перепродаже⁹⁶.

Ставка дисконтирования — ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т. е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска⁹⁷.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов⁹⁸.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки⁹⁹

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям:

1. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

⁹³ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

⁹⁴ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

⁹⁵ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

⁹⁶ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

⁹⁷ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

⁹⁸ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

⁹⁹ Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), раздел VI п. 12-21.

2. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.
3. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
4. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.
5. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта недвижимости выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (осуществимость) — возможность возведения зданий с целью их наиболее эффективного использования на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая целесообразность (выгодность) — рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) — кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап — анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап — анализ наиболее эффективного использования этого же участка, но с существующими улучшениями.

Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности

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

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

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

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";

- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- МСО 101 "Составление задания на оценку";
- МСО 102 "Проведение оценочных исследований и соблюдение требований";
- МСО 103 "Составление отчетов";
- МСО 104 "База оценки";
- МСО 105 "Подходы и методы к оценке";
- МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)¹⁰⁰.

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

- Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:
 - со справедливой стоимостью;
 - с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен¹⁰¹.

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

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды¹⁰².

Основные средства¹⁰³ представляют собой материальные активы, которые:

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

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

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

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);

¹⁰⁰ IFRS 1, п. 3.

¹⁰¹ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

¹⁰² IAS 38, п. 8.

¹⁰³ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги¹⁰⁴.

Балансовая стоимость¹⁰⁵ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость¹⁰⁶ — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива¹⁰⁷.

Инвестиционное имущество¹⁰⁸ — недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

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

Недвижимость, занимаемая владельцем, — недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях¹⁰⁹.

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами¹¹⁰.

Базы оценки (иногда называемые стандартами стоимости) описывают фундаментальные предпосылки, на которых будет основываться отчетная стоимость. Крайне важно, чтобы база (или базы) оценки соответствовали условиям и целям задания на оценку, т.к. база оценки может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости¹¹¹.

Рыночная стоимость представляет собой расчетную денежную сумму, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего

¹⁰⁴ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

¹⁰⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁰⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁰⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁰⁸ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹⁰⁹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹¹⁰ IAS 1, п. 7.

¹¹¹ П. 10.1 MCO 2017

маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения¹¹².

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.¹¹³

Справедливая стоимость предполагает определение цены, которая бы оказалась справедливой для двух конкретных сторон сделки, с учетом соответствующих преимуществ или негативных последствий, которые каждая из сторон получит от сделки. Напротив, рыночная стоимость требует, чтобы при ее определении во внимание не принимались какие бы то ни было преимущества, которые не будут доступными для участников рынка в целом.¹¹⁴

Справедливая стоимость представляет собой более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя во многих случаях цена, которая является справедливой между двумя сторонами, будет равно той цене, которую можно получить на рынке, могут возникнуть ситуации, когда определение справедливой стоимости потребует учета вопросов, которые не должны приниматься во внимание при оценке рыночной стоимости, напр., учет элементов синергетической стоимости, возникающих при объединении прав.¹¹⁵

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

Классификация основных средств

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование¹¹⁶.

Земельные участки и здания представляют собой отдельные активы, отдельно отражаемые в учете. Срок службы зданий ограничен, поэтому они являются амортизируемыми активами. Увеличение

¹¹² П. 30.1 МСО 2017

¹¹³ П. 50.1 МСО 2017

¹¹⁴ П. 50.2 МСО 2017

¹¹⁵ П. 50.3 МСО 2017

¹¹⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

стоимости земельного участка, на котором стоит здание, не влияет на определение амортизируемой стоимости этого здания.

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив¹¹⁷.

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

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

Аренда

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

Классификация аренды для арендодателей, принятая в стандарте (IFRS) 16 "Аренда", основывается на объеме, в котором договор аренды передает риски и выгоды, связанные с владением базовым активом. Риски включают возможность возникновения убытков в связи с простоями или технологическим устареванием или колебания доходности в связи с изменением экономических условий. Выгоды могут быть связаны с ожиданием прибыли от операций на протяжении срока экономического использования базового актива и доходов от повышения стоимости или реализации ликвидационной стоимости¹¹⁸.

Финансовая аренда – аренда, классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом¹¹⁹.

Операционная аренда - аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом¹²⁰.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой¹²¹:

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

¹¹⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

¹¹⁸ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B53

¹¹⁹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

¹²⁰ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

¹²¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой¹²²:

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

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда позволяют сделать однозначный вывод. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрены переменные арендные платежи, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды¹²³.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений и повторно анализируется исключительно в случае модификации договора аренды. Изменения в оценочных значениях (например, изменения в расчетной оценке срока экономического использования или ликвидационной стоимости базового актива) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета¹²⁴.

Если аренда включает земельные участки и здания, как элементы арендуемого актива, предприятие оценивает классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды отдельно в соответствии с пунктами 62 - 63 и B53 - B54 стандарта (IFRS) 16 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земельный участок" элементом финансовой или операционной аренды важно учитывать то, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономического использования¹²⁵.

Если это необходимо в целях классификации и отражения в учете аренды земельных участков и зданий, арендодатель должен распределить минимальные арендные платежи (включая любые единовременные авансовые выплаты) между земельными участками и зданиями пропорционально справедливой стоимости арендных прав, заключенных в элементах аренды "земельные участки" и "здания", на дату начала арендных отношений. Если отсутствует возможность надежно распределить арендные платежи между этими двумя элементами, то весь договор аренды классифицируется как финансовая аренда, если только не очевидно, что оба элемента представляют собой операционную аренду, - в этом случае весь договор аренды классифицируется как операционная аренда¹²⁶.

Применительно к аренде земельных участков и зданий, при которой сумма для элемента аренды "земельные участки", является несущественной для договора аренды, арендодатель может рассматривать земельные участки и здания в качестве одного объекта в целях классификации аренды и классифицироваться либо как финансовая аренда, либо как операционная аренда в соответствии с пунктами 62 - 66 и B53 - B54 стандарта (IFRS) 16 "Аренда". В этом случае арендодатель должен рассматривать срок экономического использования зданий в качестве срока экономического использования всего базового актива¹²⁷.

¹²² Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

¹²³ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 65

¹²⁴ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 66

¹²⁵ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B55

¹²⁶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B56

¹²⁷ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B57

Инвестиционное имущество

Инвестиционное имущество предназначено для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, или того и другого. Следовательно, инвестиционное имущество генерирует потоки денежных средств в значительной степени независимо от других активов, которыми владеет предприятие. Это отличает инвестиционное имущество от недвижимости, занимаемой владельцем. Производство или поставка товаров или услуг (или использование имущества в административных целях) генерируют денежные потоки, которые относятся не только к недвижимости, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки. МСФО (IAS) 16 "Основные средства" применяется для отражения недвижимости, занимаемой владельцем.

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества¹²⁸:

- земля, предназначенная для получения прироста стоимости капитала в долгосрочной перспективе, а не для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности;
- земля, дальнейшее предназначение которой в настоящее время пока не определено. (В случае, если предприятие не определило, будет ли оно использовать землю в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, или для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности, то считается, что земля предназначена для получения прироста стоимости капитала);
- здание, принадлежащее предприятию (или находящееся во владении предприятия по договору финансовой аренды) и предоставленное в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- здание, не занятое в настоящее время, но предназначенное для сдачи в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая для будущего использования в качестве инвестиционного имущества.

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта¹²⁹:

- недвижимость, предназначенная для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности или находящаяся в процессе строительства или реконструкции с целью такой продажи (см. МСФО (IAS) 2 "Запасы"); например, недвижимость, приобретенная исключительно для последующей продажи в краткосрочной перспективе или для реконструкции и перепродажи;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая по поручению третьих лиц (см. МСФО (IAS) 11 "Договоры на строительство");
- недвижимость, занимаемая владельцем (см. МСФО (IAS) 16), в том числе (помимо прочего) недвижимость, предназначенная для дальнейшего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем; недвижимость, предназначенная для будущей реконструкции и последующего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем;
- недвижимость, занимаемая сотрудниками предприятия (независимо от того, платят ли сотрудники арендную плату по рыночным ставкам или нет), а также недвижимость, занимаемая владельцем и предназначенная для выбытия;
- недвижимость, сданная в аренду другому предприятию по договору финансовой аренды.

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать

¹²⁸ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

¹²⁹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях¹³⁰.

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

- когда существует вероятность поступления в предприятие будущих экономических выгод, связанных с инвестиционным имуществом;
- можно надежно оценить стоимость инвестиционного имущества.

Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами¹³¹.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива¹³².

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

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

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы анализируемых основных средств представлены в разделе 3.6 настоящего Отчета.

¹³⁰ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹³¹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹³² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости¹³³ объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т. е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

"**Справедливая стоимость** — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"¹³⁴.

Справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)¹³⁵.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости¹³⁶.

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

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых¹³⁷.

¹³³ Фонд МСФО.

¹³⁴ Фонд МСФО.

¹³⁵ IFRS 13, п. 2.

¹³⁶ IFRS 13, п. 3.

¹³⁷ IFRS 13, п. 11.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях¹³⁸.

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

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства¹³⁹.

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 образом¹⁴⁰.

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 обязательства¹⁴¹.

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

- используя котированную на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котированная на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котированные цены на аналогичные обязательства или долевого инструмента, удерживаемые другими сторонами как активы).¹⁴²

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода¹⁴³.

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

- затратный подход (метод);

¹³⁸ IFRS 13, п. 15.

¹³⁹ IFRS 13, п. 16.

¹⁴⁰ IFRS 13, п. 27.

¹⁴¹ IFRS 13, п. 32.

¹⁴² IFRS 13, п. 38.

¹⁴³ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

- сравнительный подход;
- доходный подход.

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

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

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

Этапы проведения оценки

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

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

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

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

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний¹⁴⁴.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки¹⁴⁵.

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения¹⁴⁶:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
 - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
 - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
 - определение прибыли предпринимателя;
 - определение износа и устареваний;
 - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
 - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
 - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
 - сметных расчетов;

¹⁴⁴ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 18.

¹⁴⁵ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 19.

¹⁴⁶ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;
- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Таким образом, стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного в предположении его наиболее эффективного использования и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки.

В общем виде расчет стоимости здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{зп} = ЗЗ (ЗВ) + ПП - НИ + C_{зем.уч.}$$

где:

C_{зп} — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ (ЗВ) — затраты на замещение (воспроизводство);

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непромышленного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)¹⁴⁷);

НИ — накопленный износ;

C_{зем.уч.} — стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей¹⁴⁸.

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся¹⁴⁹:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод (метод разбивки по компонентам);

¹⁴⁷ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 288, 289.

¹⁴⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 20.

¹⁴⁹ С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

- метод единичных расценок;
- метод аналогов.

Метод сравнительной единицы — метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом¹⁵⁰.

Модульный метод (метод разбивки по компонентам) оценки затрат заключается в расчленении всего строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули): земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля, перегородки, окна, двери, отделочные работы и т. п.

Метод аналогов — метод расчета затрат, основанный на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений или сооружений и корректировке этой информации на отличия объекта оценки от объекта-аналога по своим техническим характеристикам и на время строительства.

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализа и переработки оценщиком существующих смет на оцениваемое здание. Основой применения метода являются подробные сводки объемов строительно-монтажных работ. Различают следующие разновидности метода единичных расценок:

- ресурсный;
- базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости).

Ресурсный метод — это метод расчета затрат, основанный на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, на расчете стоимости материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости) — метод расчета затрат, в соответствии с которым показатели (удельные показатели), взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам (индексам) на дату оценки.

Метод сравнительной единицы

ЗЗ — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

С_{ср.ед.} — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

V — количество сравнительных единиц (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.).

Показатель количества сравнительной единицы (V) определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения (**С_{ср.ед.}**) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в справочниках оценщика "Укрупненные показатели стоимости строительства" (ООО "КО-ИНВЕСТ").

Алгоритм расчета затрат на замещение/воспроизводство зданий по справочникам КО-ИНВЕСТ

1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами зданий (или технических паспортов), Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного справочника КО-ИНВЕСТ.

Для зданий Исполнитель запросил у Заказчика и использовал в расчетах следующие параметры:

- адрес местонахождения;

¹⁵⁰ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216>

- данные свидетельства о регистрации права для недвижимого имущества;
- тип здания;
- литер по БТИ;
- высота здания;
- строительный объем;
- общая площадь;
- количество этажей;
- материал фундамента;
- материал перекрытия;
- материал стен;
- наличие и материал каркаса;
- дата постройки.

2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику

Подбор аналогов в соответствующем справочнике КО-ИНВЕСТ (используемый справочник отражается в расчетных таблицах в столбце "Источник информации") производился следующим образом:

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.
- В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость 151 1 ед. измерения объекта без учета НДС на дату составления сборника для Московской обл., руб.".
- В расчетных таблицах в столбце "Код по справочнику" указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ), в столбцах "Дата источника", "Сравнительная единица", "Количество сравнительных единиц аналога" отражаются соответствующие показатели.

3-й этап. Внесение корректировок к справочной стоимости 1 ед. измерения

На следующем этапе к справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

4-й этап. Определение прибыли предпринимателя

Для получения обоснованной стоимости затрат на замещение (воспроизводство) необходимо определить величину прибыли предпринимателя.

Таким образом, расчет затрат на замещение (воспроизводство) зданий и сооружений методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ производится по формуле:

$$ЗЗ = С_6 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times (1 + П_{ПР}\%) \times V(S),$$

¹⁵¹ Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

где:

ЗЗ — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

С_б — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

К₁ — регионально-климатический коэффициент;

К₂ — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

К₃ — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

К₄ — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

К₅ — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

К₆ — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

П_{пр}% — прибыль предпринимателя, %;

V — количество сравнительных единиц (1 куб. м, 1 кв. м и др.).

Описание корректировок (поправок), вносимых к справочной стоимости сравнительной единицы

Регионально-климатический коэффициент (К₁) применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Данные о величине К₁ приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К₂)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Данные о величине К₂ приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (К₃)

Применялся для устранения различий в условиях строительства для Московской области и рассматриваемого региона. Определяется по данным справочника оценщика "Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ.

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К₄)

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием/сооружением и ближайшим параметром из справочника определяется с помощью коэффициентов, представленных в таблицах раздела "Рекомендации по использованию".

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® (К₅)

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников КО-ИНВЕСТ®. Данный коэффициент приводит уровень цен Московской области с даты выпуска справочника к фактическим ценам на дату оценки для Московской области. Данный коэффициент рассчитывается в зависимости от даты выпуска справочника.

Значение коэффициента определяется на основании межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве" (Москва, КО-ИНВЕСТ®, табл. "Изменение индексов цен на СМР по характерным КС для зданий и сооружений в региональном разрезе по РФ").

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах (К₆)

Принимается в тех случаях, когда техническое решение конструктивного элемента оцениваемого объекта отличается от технического решения этого же элемента аналога, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ®.

Стоимость оцениваемого конструктивного элемента рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_a \times \Phi_o / \Phi_a,$$

где:

C_o — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

C_a — стоимость конструктивного элемента подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога здания (сооружения);

Φ_o — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого объекта;

Φ_a — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога.

Метод долгосрочной индексации балансовой стоимости

Данный метод (так называемое "индексирование", "индексный метод") применялся для зданий и сооружений, по которым было недостаточно информации для использования других методов (сравнительной единицы, модульного метода, метода разбивки по компонентам).

Сущность данного метода заключается в пересчете (индексировании) первоначальной стоимости оцениваемого имущества с применением определенного коэффициента (индекса) пересчета. Полученный результат принимается как затраты на воспроизводство оцениваемого имущества. Исходными данными для расчета затрат на воспроизводство методом долгосрочной индексации балансовой стоимости являются:

- первоначальная балансовая стоимость;
- дата последней переоценки (при условии ее проведения);
- дата оценки;
- дата ввода в эксплуатацию.¹⁵²

Затраты на воспроизводство (**ЗВ**) в рамках метода рассчитываются по следующей формуле:

$$ЗВ = C_6 \times K,$$

где:

C_6 – первоначальная балансовая стоимость инвентарной позиции основных средств, руб.;

K – коэффициент (индекс), учитывающий изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) оцениваемого объекта до даты оценки.

Допущение. В процессе применения данного метода Исполнитель указывает на ряд допущений:

- индекс изменения цен имеет усредненное значение;
- не всегда надежна первоначальная балансовая стоимость объектов.

Показатель первоначальной балансовой стоимости C_6 , дата ввода (последней переоценки) определяются по данным бухгалтерского учета Заказчика.

Значение коэффициента (индекса), учитывающего изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) до даты оценки, определяется по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве", издаваемого ежеквартально компанией КО-ИНВЕСТ®.

¹⁵²Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

Методы определения прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект¹⁵³.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами¹⁵⁴:

- метод аналогов;
- метод экспертного опроса;
- метод вмененных издержек.

Метод аналогов — метод оценки прибыли предпринимателя путем вычитания из рыночной стоимости недавно проданных аналогичных объектов недвижимости затрат на создание улучшений и стоимости земли.

Метод экспертного опроса — метод оценки прибыли предпринимателя путем опроса представлений инвесторов о рисках инвестирования в оцениваемый проект.

Метод вмененных издержек — это метод оценки прибыли предпринимателя, основанный на оценке вмененных издержек, связанных с инвестициями в оцениваемый объект недвижимости. Вмененные издержки — это условно рассчитываемые издержки (например, проценты, которые можно было бы получить на данную денежную сумму, если бы она не была потрачена на приобретение товаров).

Метод вмененных издержек

Издержки — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходом различных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров¹⁵⁵.

Исходя из принципов, которых должен придерживаться оценщик при составлении отчета, а именно принципа существенности и однозначности, Исполнитель считает необходимым представить в методике рассуждения в отношении понимания экономического смысла понятия "издержки на финансирование капитальных вложений" (**Иф**).

Издержки на финансирование (**Иф**), в частности строительства объектов недвижимости, отражают плату за использование заемных денежных средств. Большинство организаций в процессе хозяйственной деятельности привлекают заемные средства как один из источников финансирования своей деятельности. Привлеченные заемные средства безусловно являются платными, так как требуют затрат на их обслуживание. При этом финансовые затраты по привлеченным средствам необходимо отображать в финансовой отчетности.

В зависимости от сложившейся практики издержки на финансирование капиталовложений оценивают как процент от суммы прямых и косвенных издержек. Тогда формула затрат на замещение объекта недвижимости примет вид:

$$ЗЗ = (Ип + Ик) \times (1 + Иф\%),$$

где:

Иф% — издержки на финансирование капиталовложений, выраженные в процентах от затрат на строительство;

Ип — прямые издержки на строительство;

Ик — косвенные издержки на строительство.

¹⁵³ Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

¹⁵⁴ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

¹⁵⁵ <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>

Вследствие достаточной продолжительности строительства оцениваемых объектов недвижимости при определении издержек на финансирование капиталовложений возникает необходимость учета периода привлечения заемных средств.

Таким образом, расчет величины затрат на замещение можно представить следующей формулой:

$$ЗЗ = (И_n + И_k) \times (1 + И_{ф\%})^n,$$

где:

n — период привлечения заемных средств.

На практике инвестирование строительства идет периодически в течение срока строительства, согласно технологической необходимости, и формула расчета издержек на финансирование капиталовложений примет вид:

$$И_{ф\%} = \sum_{i=1}^n [K_i \times (1 + R)^i] - 1,$$

где:

i — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

K_i — доля стоимости нового строительства ($C_{стр}$) в i -том периоде инвестирования;

n_i — продолжительность периода времени от осуществления инвестиции в момент i до окончания строительства;

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости.

Значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости (R) рассчитывается по формуле:

$$R = R_{cc} \times D_{cc} + R_{zc} \times D_{zc},$$

где:

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

R_{cc} — доходность собственных средств;

D_{cc} — доля собственных средств в общих затратах на строительство;

R_{zc} — стоимость заемных средств (проценты по инвестиционным кредитам);

D_{zc} — доля заемных средств в общих затратах на строительство.

Определение доли собственных (D_{cc}) и доли заемных средств (D_{zc}) в общих затратах на строительство

Исходя из анализа рынка, при строительстве новых объектов, проведении реконструкции и модернизации на дату оценки доля собственных средств составляет 40%, заемных — 60%. Таким образом, в формуле расчета годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений принимаются следующие значения указанных выше показателей:

$$D_{cc} = 0,4;$$

$$D_{zc} = 0,6.$$

Определение стоимости заемных средств (R_{zc}) (процентов по инвестиционным кредитам)

При определении стоимости заемного капитала R_{zc} необходимо учитывать, что в общем виде затраты по займам представляют собой затраты, понесенные компанией в связи с привлечением и обслуживанием заемных средств. С учетом конкретной ситуации они могут включать:

- процент по банковским овердрафтам и краткосрочным и долгосрочным ссудам;
- амортизацию скидок или премий, связанных со ссудами;

- амортизацию дополнительных затрат, понесенных в связи с организацией получения ссуды;
- платежи в отношении финансового лизинга;
- курсовые разницы, возникающие в результате займов в иностранной валюте, в той мере, в какой они считаются корректировкой затрат на выплату процентов.

Основной способ учета затрат по займам предполагает, что они должны признаваться текущими расходами в полном объеме в период, к которому они относятся. Например, если компания берет ссуду на приобретение материалов, то проценты по ней списываются на затраты вместе со стоимостью этих материалов. Данное требование реализуется независимо от механизма привлечения средств.

Альтернативный способ учета предполагает капитализацию процентов по займам в стоимости актива. Такое решение может быть принято, когда затраты непосредственно связаны с приобретением, созданием или производством активов, подготовка которых к запланированному использованию или продаже обязательно требует значительного времени. Такими активами являются производственные предприятия, объекты по производству энергии, материально-производственные запасы, требующие значительного времени на доведение их до состояния, в котором они могут быть проданы. Не относятся к данным активам материально-производственные ценности, производимые компанией в больших количествах на постоянной основе в течение непродолжительного цикла, а также объекты, готовые к использованию по прямому назначению или продаже при их приобретении.

Таким образом, оценщику необходимо понимать, капитализируются или нет проценты по займам на предприятии. Как правило, при получении кредита затраты капитализируются.

Стоимость заемных средств $R_{зс}$ определяется исходя из средневзвешенной процентной ставки по кредитам в рублях, предоставляемым нефинансовым организациям под строительство объектов недвижимости на дату оценки.

Определение доходности на собственные средства ($R_{сс}$)

Расчет доходности собственного капитала ($R_{сс}$) производился методом кумулятивного построения, то есть суммированием безрисковой ставки дохода и премии за риск вложения средств в данный проект по формуле:

$$R_{сс} = БС + P,$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода,

P — премия за риск строительства объекта.

Безрисковая ставка дохода (БС)

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

В качестве безрисковой ставки в расчетах принята средневзвешенная эффективная ставка дохода по облигациям федерального займа. Срок погашения выбирается исходя из условия, что он сопоставим со сроком строительства объектов недвижимости.

Премия за риск строительства объекта (P)

Премия за данный вид риска, определяется экспертно. Данное допущение основано на том факте, что "Риск определяется субъективным мнением оценщика на основе анализа различных факторов риска инвестирования"¹⁵⁶. "При наличии развитого рынка недвижимости в качестве основного метода определения поправок к базовой ставке используется метод экспертных оценок. Оценка риска должна приводить к определению соответствующей премии за риск. Такое определение проводится экспертно. В условиях развитого рынка, для которого характерна осведомленность

¹⁵⁶ Статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf.

экспертов о рынке недвижимости, метод кумулятивного построения дает достаточно хорошие результаты"¹⁵⁷.

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**¹⁵⁸.

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков¹⁵⁹:

- финансовые риски;
- маркетинговые риски;
- технологические риски;
- риски участников проекта;
- политические риски;
- юридические риски;
- экологические риски;
- строительные риски;
- специфические риски;
- обстоятельства непреодолимой силы или "форс-мажор".

Перечисленные виды рисков и таблица расчета премии (надбавки) за риск строительства объекта (Р) методом взвешенной оценки рисков приведены в таблице ниже.

Алгоритм расчета премии за риск строительства объекта:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска:
 - низкое значение — 1%;
 - значение ниже среднего — 2%;
 - среднее значение — 3%;
 - значение выше среднего — 4%;
 - высокое значение — 5%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" (n_i).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" как произведение суммы рисков на балльную оценку ($k_i = n_i \times \text{балл}$).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ($k = \sum k_i$).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

¹⁵⁷ Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

¹⁵⁸ Статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf.

¹⁵⁹ В. Баринов (www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055).

Таблица 1. Расчет премии за риск строительства объекта

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
Финансовые риски										
1	Экономическая нестабильность в стране									
2	Инфляция									
3	Сложившаяся ситуация неплатежей в отрасли									
4	Дефицит бюджетных средств									
5	Невыход на проектную мощность									
6	Работа не на полную мощность									
7	Выпуск продукции низкого качества									
8	Ошибки в проектировании									
9	Недостатки технологии и неправильный выбор оборудования									
10	Ошибочное определение мощности									
11	Недостатки в управлении									
12	Нехватка квалифицированной рабочей силы									
13	Отсутствие опыта работы с импортным оборудованием у местного персонала									
14	Срыв поставок сырья, стройматериалов, комплектующих									
15	Срыв сроков строительных работ подрядчиками (субподрядчиками)									
16	Повышение цен на сырье, энергию и комплектующие									
17	Увеличение стоимости оборудования									
18	Невыполнение обязательств кредиторами									
19	Принудительное изменение валюты кредита									
20	Сокращение лимита валюты									
21	Приостановление (прекращение) использования кредита									
22	Ужесточение (сокращение) сроков возврата кредита и выплаты процентов									
23	Изменение торгово-политического режима и таможенной политики									
24	Изменения в налоговой системе, валютном регулировании, регулировании внешнеполитической деятельности РФ									
25	Изменения в системах экспортного финансирования									
26	Социально-экономическая нестабильность РФ									
27	Опасность национализации и экспроприации									
28	Изменение законодательства (например, закона об иностранных инвестициях)									
29	Сложность с репатриацией прибыли									
30	Геополитические риски									
31	Социальные риски									
32	Несовершенства законодательства									
33	Неправильное оформление документов, контрактов, например фиксирующих права собственности, аренды и т. п.									
34	Изменение законодательства в части требований к окружающей среде									
35	Аварии									

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
36	Изменение отношения к проекту властей и общественности									
Строительные риски категории "А"										
37	Задержки в строительстве									
38	Невыполнение обязательств поставщиком, дефекты в оборудовании, технологии									
39	Срывы сроков строительства (монтажа) по вине подрядчика									
Строительные риски категории "Б"										
40	Снижение качества продукции									
41	Некомпетентность менеджмента									
42	Экспортно-импортные риски									
43	Юридический форс-мажор									
44	Физический ущерб									
45	Транспортные риски									
46	Риски снабжения									
47	Несовместимость оборудования									
48	Специфические риски проекта									
49	Обстоятельства непреодолимой силы									
Итого:										
Количество наблюдений		ni								
Взвешенный итог		ki								
Итого:		K								
Количество факторов		49								
Премия за риск строительства объекта, %		%								

Источник: www.inventech.ru/lib/business-plan

Методы оценки накопленного износа

К основным методам определения накопленного износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся¹⁶⁰:

- метод экономического возраста;
- метод рыночной экстракции;
- метод оценки накопленного износа по его составляющим (метод разбивки).

Два первых метода позволяют рассчитать накопленный износ в целом, а третий метод — по трем составляющим: физическому износу, функциональному и внешнему устареванию.

Метод экономического возраста — метод прямого изменения накопленного износа, основанный на сравнении действительного возраста улучшений и срока экономической службы улучшений.

Действительный возраст — это возраст, соответствующий состоянию и полезности здания и исчисляемый как разность срока их экономической службы и оставшегося срока их экономической службы. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта действительный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону. В частности, здание с возрастом в 5 лет может иметь эффективный возраст в 10 лет из-за плохого содержания здания, и наоборот.

Срок экономической службы — это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

¹⁶⁰ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$\text{НИ} = \text{ДВ} / \text{СЭС} \times (\text{СУ} - \text{УФИ}),$$

где:

НИ — накопленный износ;

ДВ — действительный возраст, лет;

СЭС — срок экономической службы, лет;

СУ — стоимость улучшений;

УФИ — устранимый физический износ.

Метод рыночной экстракции — метод прямого измерения накопленного износа, основанный на изучении цен недавно проданных объектов недвижимости, при котором для оценки накопленного износа из цены продажи аналогичного объекта недвижимости сначала вычитается рыночная стоимость земельного участка, а затем — стоимость воспроизводства или замещения здания.

Метод разбивки — метод оценки совокупного (накопленного) износа путем последовательной оценки физического износа, функционального и внешнего устареваний.

Накопленный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$\text{НИ} = 1 - (1 - \text{И}_{\text{физ.}}) \times (1 - \text{И}_{\text{функ.устар.}}) \times (1 - \text{И}_{\text{экон.устар.}}),$$

где:

НИ — накопленный износ;

И_{физ.} — физический износ;

И_{функ.устар.} — функциональное устаревание;

И_{экон.устар.} — экономическое (внешнее) устаревание.

Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относятся¹⁶¹:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ.

Методы определения физического износа¹⁶²:

- метод экономического возраста;
- экспертно-нормативный метод.

Метод экономического возраста (метод срока жизни)

Данный метод применяется для зданий и сооружений, которые на протяжении своего жизненного цикла эксплуатировались с соблюдением всех норм и правил, с проведением текущих ремонтов.

Расчет физического износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$\text{И}_{\text{физ.}} = \text{ХВ} * \text{СПС} * 100\%,$$

где:

И_{физ.} — физический износ, %

¹⁶¹ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

¹⁶² С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

ХВ – хронологический возраст, лет.

СПС – срок полезной службы, лет.

Хронологический возраст определяется как разность между датой оценки и датой ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (датой постройки).

Срок полезной службы (срок полезного использования) – период времени, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое предприятие ожидает получить от использования актива¹⁶³.

Под сроком службы производственных основных фондов следует понимать тот период времени, в течение которого они функционируют в производстве в соответствии со своим первоначальным назначением. Этот срок службы не совпадает с периодом возможного физического существования машин и оборудования, который практически безграничен. Не совпадает он и с периодом их технически возможного функционирования в качестве средств труда, т. к. путем систематической замены изношенных деталей и целых узлов новыми можно заставить машину работать сотни лет. Вопрос лишь в том, насколько целесообразно экономически бесконечно удлинять срок службы машин и других элементов основных фондов¹⁶⁴.

При определении срока полезной службы объекта оценки Исполнитель проанализировал ряд информационных источников:

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

В таблице ниже приведен срок полезной службы для некоторых объектов недвижимого имущества.

¹⁶³ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства" (ред. от 18.07.2012) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 25.11.2011 №160н)

¹⁶⁴ Кантор Е. Л., Гинзбург А. И., Кантор В. Е. Основные фонды промышленных предприятий. Учеб. пособие. — М., 2002. — С. 61.

Таблица 2. Значение срока полезной службы зданий

Наименование подкласса	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ от 09.07.2003 №415, от 08.08.2003 №476, от 18.11.2006 №697, от 12.09.2008 №676, от 24.02.2009 №165, от 10.12.2010 №1011, от 06.07.2015 №674)	По Постановлению СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г., (ЕНАО)	По данным справочника Marshall&Swift (США)	Дополнительный источник информации / Экспертное мнение Исполнителя	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
Здания	КС-1	100	83	60	95	85
Здания	КС-2	80	83	55	80	75
Здания	КС-3	65	59	50	60	59
Здания	КС-4	65	-	45	50	53
Здания	КС-5	-	-	40	50	45
Здания	КС-6	-	-	35	45	40
Здания	КС-7	20	20	30	35	26
Здания	КС-11	20	20	30	35	26
Здания мобильные	Здания мобильные	15	15	15	15	15
Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	20	20	35	30	26

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Экспертно-нормативный метод

При экспертно-нормативном методе по ряду признаков обветшания, выявленных в процессе натурного осмотра строительных конструкций объекта, им присваивается соответствующая величина износа. При оценке физического износа используются: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа, "Методика определения физического износа гражданский зданий", утвержденная Приказом МинКомХоза РСФСР от 27.10.1970 г. №404, ведомственные строительные нормы (ВСН 53-86р) "Правила оценки физического износа жилых зданий", утвержденные Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12.1986 г. №446, ведомственные строительные нормы (ВСН 58-88р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312.

Величина физического износа определялся на основании шкалы экспертных оценок, представленной в таблице ниже.

Таблица 3. Шкала экспертных оценок физического состояния объектов недвижимости

Состояние недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0-20%
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	21-40%
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60%
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	61-80%
Негодное	Конструктивные элементы - находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	81-100%

Источник: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа

Методы определения функционального износа недвижимого имущества

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят¹⁶⁵:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

Методы определения **устраняемого** функционального устаревания¹⁶⁶:

- метод суммирования затрат на устранение:
 - недостатков, требующих добавления элементов;
 - недостатков, требующих замены или модернизации элементов;
 - сверхулучшений.

¹⁶⁵ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

¹⁶⁶ Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 215.

Примечание. В учебнике по оценке недвижимости данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях¹⁶⁷.

Методы определения **неустраняемого** функционального устаревания¹⁶⁸:

- капитализация потерь в арендной плате;
- капитализация избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Примечание. Также данные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях¹⁶⁹.

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются¹⁷⁰:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод сравнительных продаж (парных продаж);
- метод срока экономической жизни.

Примечание. Также указанные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях¹⁷¹. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

¹⁶⁷ Например, в следующих изданиях: "Ценообразование в строительстве": Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 87–91. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: "Дело", 1998. — 384 с. — стр. 287. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 10.

¹⁶⁸ Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 217.

¹⁶⁹ Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 91; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 11.

¹⁷⁰ Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 218.

¹⁷¹ Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 96; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998. — 384 с. С. 294; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 12.

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

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

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее — элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно — регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги/элементы, по которым проводится сравнение/значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на постоянные (не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости), переменные (зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости) и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее — элементов с

коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости — собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений — учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**¹⁷² определения стоимости земли.

¹⁷² "Экономика недвижимости. Конспект лекций" — С. В. Гриненко. — Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами¹⁷³. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость¹⁷⁴.

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 предложений¹⁷⁵.

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.¹⁷⁶

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения¹⁷⁷:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.
- При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

¹⁷³ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

¹⁷⁴ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

¹⁷⁵ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

¹⁷⁶ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

¹⁷⁷ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 22.

по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы¹⁷⁸:

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену¹⁷⁹.

Метод валового рентного мультипликатора основывается на том, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов этого анализа при оценке конкретного объекта недвижимости.

Метод общего коэффициента капитализации. Общая ставка капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Ставка определяется на основании анализа отношений чистых операционных доходов аналогов к их ценам.

¹⁷⁸ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

¹⁷⁹ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов¹⁸⁰.

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

¹⁸⁰ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.1, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

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

Классификация и суть корректировок (поправок)

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} \times (1 + P\%),$$

где:

$C_{\text{ед. ср.}}$ — стоимость объекта-аналога;

$C_{\text{ед. ср. до}}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$P\%$ — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} + П_{\text{ст.}},$$

где:

$C_{\text{ед. ср.}}$ — стоимость объекта-аналога;

$C_{\text{ед. ср. до}}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$П_{\text{ст.}}$ — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;
- на основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достаточная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, учитывающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому объекту рассчитывается ставка капитализации;
- определяется итоговое значение общего коэффициента капитализации как средняя или средневзвешенная величина расчетных значений ставок по всем аналогам;
- определяется рыночная стоимость объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к итоговому значению общей ставки капитализации.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки¹⁸¹.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы¹⁸².

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода¹⁸³.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения¹⁸⁴:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего 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;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

¹⁸¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

¹⁸² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

¹⁸³ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 17.

¹⁸⁴ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- методы, использующие другие формализованные модели.

Метод прямой капитализации дохода

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

K — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если¹⁸⁵:

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

Алгоритм расчета методом капитализации:

- определение величины потенциального валового дохода;
- определение величины действительного валового дохода;
- определение величины операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода;
- определение коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках метода капитализации.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹⁸⁶. Расчет производится по формуле:

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

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

C_{1 кв. м} — ставка арендной платы за кв. м.

Величина действительного валового дохода (ДВД) определяется путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы.

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

где:

ДВД — действительный валовой доход;

¹⁸⁵ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

¹⁸⁶ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

ПВД — потенциальный валовой доход;

Па — потери при сборе арендной платы;

П_{нд} — потери от недоиспользования площадей;

Дпр — прочие доходы.

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

Существуют следующие способы определения показателя потерь¹⁸⁷:

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

При эффективном менеджменте, большой площади объекта оценки и текущем состоянии рынка коммерческой недвижимости остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

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

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹⁸⁸.

Операционные расходы делятся¹⁸⁹:

- на условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение.

К **условно-постоянным** относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг, а именно:

- налог на имущество;
- платежи за земельный участок (земельный налог или арендная плата);
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки).

К **условно-переменным** относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг, а именно:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала;
- коммунальные расходы;

¹⁸⁷ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

¹⁸⁸ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

¹⁸⁹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"¹⁹⁰. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Величина налога на имущество

В соответствии с главой 30 Налогового Кодекса РФ "Налог на имущество организаций" объектом налогообложения по налогу на имущество, начиная с 01.04.2004 г., признается движимое и недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств, в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета. Налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Законом г. Москвы №64 от 5 ноября 2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 25.11.2015 г.), налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

- административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) общей площадью свыше 3 000 кв. м. и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;
- отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) общей площадью свыше 2 000 кв. м и помещений в них, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- расположенных в многоквартирных домах нежилых помещений, площадь каждого из которых свыше 3 000 кв. м, принадлежащих одному или нескольким собственникам, фактически используемых для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельность в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не относящихся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;
- жилых домов и жилых помещений, не учитываемых на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, по истечении двух лет со дня принятия указанных объектов к бухгалтерскому учету.

Ставки налога на имущества для Москвы и Московской области представлены в таблице ниже.

¹⁹⁰ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

Таблица 4. Ставки налога на имущество

Год	Ставка налога на имущество для г. Москвы	Ставка налога на имущество для Московской области
2018	1,50%	1,50%
2019	1,60%	1,50%
2020	1,70%	2,00%
2021	1,80%	2,00%
2022	1,90%	2,00%
2023 и далее	2,00%	2,00%

Источник: Закон г. Москвы №64 от 05.11.2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 20.11.2019 г.), Закон Московской области № 150/2003-ОЗ от 21 ноября 2003 г. (с изменениями на 22 июня 2018 года)

Для остальных объектов недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки на следующий год после даты оценки. Величина амортизационных отчислений принята на уровне 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса.

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

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

Плата за земельный участок¹⁹¹

Плата за землю – общее название для всех видов обязательных платежей, уплачиваемых в связи с правом частной собственности и иных вещных прав на землю.

Выделяют следующие основные формы платы за использование земельными участками:

- земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость);
- арендная плата.

Земельный налог уплачивается собственниками земли, землевладельцами и землепользователями, кроме арендаторов. Последние вносят арендную плату.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (гл. 31 НК РФ).

Земельный налог устанавливается и вводится в действие НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

Налогоплательщиками признаются (ст. 388 НК РФ):

- организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Кодекса, на праве собственности, праве

¹⁹¹ <http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu>, <https://ru.wikipedia.org>

постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.

В отношении земельных участков, входящих в имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, налогоплательщиками признаются управляющие компании. При этом налог уплачивается за счет имущества, составляющего этот паевой инвестиционный фонд.

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков:

- находящихся на праве безвозмездного срочного пользования;
- переданных по договору аренды.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:
 - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
 - занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;
 - предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;
- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

Арендная плата

Согласно ст. 65 ЗК РФ за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно:

- Правительством Российской Федерации,
- органами государственной власти субъектов Российской Федерации,
- органами местного самоуправления.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", открытое страховое акционерное общество (ОСАО) "Ингосстрах", группа "АльфаСтрахование", РЕСО "Гарантия", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,03–1,75% от страховой стоимости¹⁹². В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

¹⁹² Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

Таблица 5. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05-0,35
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07-0,32
ГСК "Югория"	0,09-1,75
ЗАО "ГУТА-Страхование"	
производственные здания	0,05-0,30
офисные здания	0,03-0,20
торговые здания	0,04-0,25

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

Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)

Капитальным ремонтом зданий является такой ремонт, при котором производится усиление или смена изношенных конструкций, оборудования, замена их более прочными, долговечными и экономичными, улучшающими их эксплуатационные качества, за исключением полной замены основных конструкций, к которым относятся все виды стен, каркасы, каменные и бетонные фундаменты и т. п. При капитальном ремонте снижается износ зданий и сооружений. Он может быть выборочным (ремонт отдельных конструкций) или комплексным.

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

Комплексный капитальный ремонт, охватывающий здание в целом, является основным видом данного ремонта. Он включает обычно замену изношенных частей, перепланировку, повышение благоустройства. Выборочный капитальный ремонт производится в зданиях, которые в целом находятся в удовлетворительном состоянии, однако некоторые их конструкции и оборудование изношены, пришли в неудовлетворительное состояние и нуждаются в усилении или замене. Ремонт таких конструкций проводится в первую очередь.

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

- расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта;
- расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий;
- расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений.

Расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования¹⁹³.

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена в разделе 1.4 настоящего Приложения).

¹⁹³ <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

Расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий

Усредненная периодичность капитального ремонта определена системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции определялся на основании МРР 3.2.23-97 "Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости"¹⁹⁴.

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (таблица ниже).

Таблица 6. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%	48	2,10%
4	25,00%	50	2,00%
6	16,70%	52	1,90%
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

Источник: http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена в разделе 1.4 настоящего Приложения).

¹⁹⁴ http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

Расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства¹⁹⁵.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания. Согласно характеристикам объекта оценки капитальный ремонт будет проводиться¹⁹⁶ один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

Расчет расходов на создание резерва по капитальному ремонту производится исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта (Дкэ);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% (Дкв);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

i — ставка дисконтирования;

n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формуле:

$$РФ = SFF \times FV(Зс) \times Дкэ \times Дкв,$$

где:

FV(Зс) — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта;

Дкэ — доля короткоживущих элементов;

Дкв — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$FV(Зс) = PV(Зс) \times K_{ув},$$

¹⁹⁵ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

¹⁹⁶ Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

где:

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта;

Кув — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **Кув** основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства "Bloomberg" и "Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г.", разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен в таблице.

Расходы на управление объектом

В рамках текущих затрат, связанных с эксплуатацией объекта, принято выделять расходы, связанные вознаграждением управляющей компании.

Услуги управляющей компании включают в себя:

- анализ эффективности деятельности объекта;
- определение приоритетных направлений деятельности, стратегии развития;
- мероприятия по работе с персоналом;
- маркетинговые мероприятия, направленные на увеличение уровня загрузки/заполняемости и доходности объекта.

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка¹⁹⁷, специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25-30%.

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

- на гарантированном доходе собственника;
- на проценте от выручки.

Типичный размер вознаграждения управляющей компании в % от выручки приведен в таблице ниже.

Таблица 7. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

Характеристики	Значение, % от выручки
Наиболее характерное значение	1-3%
Для небольших объектов	5-10%
Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв. м	0,5-1%

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №234, сентябрь 2014 г., стр. 123

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации и сдачи в аренду построенных площадей. Комиссионные расходы по сдаче торговых площадей комплекса в аренду определены на основе среднерыночного

¹⁹⁷ "ДОТ Менеджмент", "Цепелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management, "РосинвестОтель", "Фэзилити Сервисиз Рус" – представительство ISS, "ХСГ Цандер РУС" (M+W Zander), Placon property management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".

уровня комиссионных расходов, который составляет от 7 до 9% от годовой арендной платы, взимаемой с арендаторов.

Уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы.

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР).

Расчет производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы.

Для определения ставки капитализации/дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки капитализации (дисконтирования) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

Величина коэффициента капитализации **К** определяется по следующей формуле:

$$\text{К} = (\text{ДВД} - \text{ОР}) / \text{Ц},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы;

Ц — цена объекта (полученная путем корректировки цены предложения на торг).

Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

Метод кумулятивного построения предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рискованные надбавки.

Расчет коэффициента капитализации **К** предполагает определение ставки дохода (O_n) и нормы возврата капитала (O_f).

$$\text{К} = O_n + O_f$$

Определение ставки дохода

Ставка дохода O_n отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка O_n (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается по следующей формуле:

$$O_n = \text{БС} + \text{Р} + \text{Л} + \text{М},$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода;

Р — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (премия за риск инвестирования);

Л — премия за низкую ликвидность объекта;

М — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа):

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp.

Определение премии за риск инвестирования

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений определена методом взвешенной оценки рисков. Данный метод разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статичные и динамические.

Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.

Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска.
 - низкое значение — до 2%;
 - значение ниже среднего — до 4%;
 - среднее значение — до 6%;
 - значение выше среднего — до 8%;
 - высокое значение — свыше 8%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" (n_i).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку ($k_i = n_i \times \text{балл}$).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ($k = \sum k_i$).

- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 8. Расчет премии за риск инвестирования в объект

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный										
2	Тенденции развития экономики в регионе	динамичный										
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный										
Несистематический риск												
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
5	Ускоренный износ здания	статичный										
6	Неполучение арендных платежей	динамичный										
7	Неэффективный менеджмент	динамичный										
8	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный										
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений		ni									
	Взвешенный итог		ki									
	Сумма факторов	k										
	Количество факторов	10										
	Средневзвешенное значение балла	k/10										
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)												

Источник: http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija_za_risk_vlozhenija_investirovanija/0-359

Определение премии за низкую ликвидность

Инвесторы, вкладывающие свой капитал в объект недвижимости, больше озабочены отсутствием ликвидности, чем инвесторы, вкладывающие свой капитал в ценные бумаги. Для заключения надежной сделки по продаже объекта недвижимости может потребоваться более длительное время (несколько месяцев). Продавец, который хочет продать недвижимость в течение определенного времени, обычно вынужден соглашаться на более низкую цену или на менее выгодные условия.

Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже недвижимости с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при нормальном сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого нормального срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

Премия за низкую ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции по следующей формуле:

$$Л = \text{безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неэффективного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное репрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

В таблице ниже приведена шкала премий за риск инвестирования в недвижимость.

Таблица 9. Шкала премий за инвестиционный менеджмент

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс A++, класс AAA, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс A, A+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс B, B+, B++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством ("Эксперт- Ра")	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
	такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

Источник: http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (O_f), а следовательно, и ставки капитализации (K), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли ($i = O_n$), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1 + O_n)^n - 1}$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{BC}{(1 + BC)^n - 1},$$

где:

BC — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна $1/n$.

$$O_f = \frac{1}{n},$$

где:

n — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

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

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

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

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода *n*;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода *n*;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если¹⁹⁸:

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

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

1. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.
2. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозируемом периоде.
3. Определение величины действительного валового дохода в прогнозируемом периоде.
4. Определение величины операционных расходов в прогнозируемом периоде.

¹⁹⁸ http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.
7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.
8. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Методика расчета величину чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе выше (метод прямой капитализации дохода).

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах

Прогнозный период

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объекта коммерческой недвижимости.

При дисконтировании денежного потока расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$F = \frac{1}{(1+R)^n},$$

где:

F — фактор текущей стоимости;

R — ставка дисконта;

n — период дисконтирования.

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного потока, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (квартала), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено для состояния середины периода. Расчет периода дисконтирования осуществлялся следующим образом:

$$n = 0,5 \times K_i + \sum K_i,$$

где:

K_i — длительность одного периода прогнозирования (в годовом исчислении);

t — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период.

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} \times \left(\frac{1}{(1+O_n)^{-0,5}} - \frac{(1+g)^n}{(1+O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1+O_n)^n},$$

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

CF_{n+1} — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

On — ставка дисконтирования;

g — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

n — период прогнозирования.

Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с использованием данного метода выполняется путем деления чистого операционного дохода в постпрогнозный период на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозный период;

K — коэффициент капитализации в постпрогнозный период.

Метод капитализации доходов используется, если¹⁹⁹:

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

Для определения ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

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

Методы, использующие другие формализованные модели

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

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

Для определения ставки дисконтирования используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

¹⁹⁹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 8 ФСО №3 в отчете об оценке должно содержаться "описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов²⁰⁰.

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

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов²⁰¹.

Согласно п. 25 ФСО №1: "В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)".

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное²⁰².

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации²⁰³.

Согласование результатов Исполнитель проводит с помощью анализа достоинств и недостатков используемых подходов оценки.

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются

²⁰⁰ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

²⁰¹ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт К.

²⁰² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

²⁰³ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 27.

в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

При использовании более одного подхода к оценке согласование результатов оценки производится с помощью одного из способов согласования.

При использовании одного подхода (при условии мотивированного отказа от других двух подходов) полученному результату присваивается вес 100%.

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп²⁰⁴:

- прямое экспертное назначение весов;
- определение нескольких критериев назначения весов, по которым математически выводятся веса для согласования результатов расчета;
- дополнительное экспертное определение компетентности экспертов (назначение весов группой экспертов);
- применение метода агрегированной иерархии (МАИ) Т. Саати.

Прямое экспертное назначение весов

Как правило, исходя из своих субъективных соображений, оценщик самостоятельно назначает веса результатам, полученным по каждому подходу.

Определение нескольких критериев назначения весов

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

1. Достоверность и достаточность информации;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

1. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
2. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;

²⁰⁴ http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

3. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
4. соответствие типу объекта и характеру его использования;
5. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
6. способность учитывать действительные намерения покупателя;
7. способность учитывать конъюнктуру рынка;
8. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
9. способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

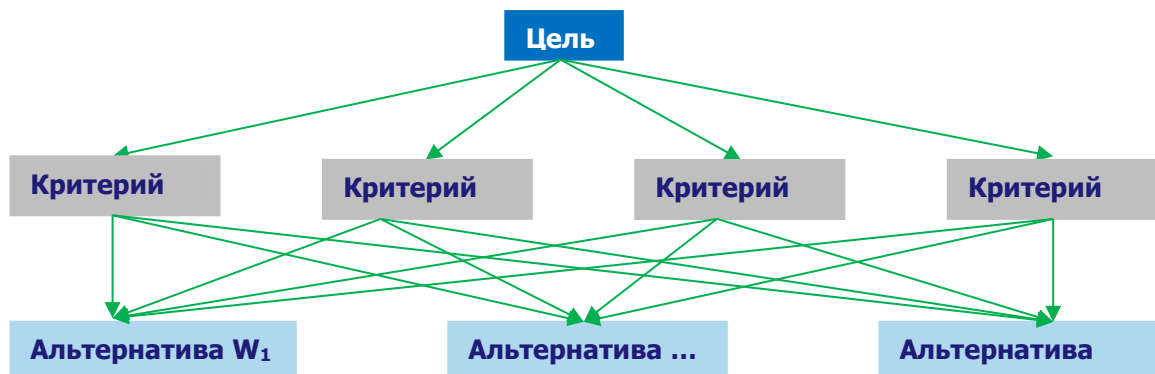
Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-балльной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

Рисунок 1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: <http://www.appraiser.ru>

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы $a(1, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

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

Если при сравнении одного фактора 1 с другим j получено $a(j, 1) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получается: $a(j, 1) = 1/b$.

Пусть $A_1...A_n$ — множество из n элементов, тогда $W_1...W_n$ соотносятся следующим образом:

	A1	A2	...	An
A1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n
A2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n
...	
An	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A1	A2	...	An		
A1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1=(1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$ВЕС(A_1)=X_1/Сумма$
A2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n		...
...
An	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1	$X_n=((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$ВЕС(A_n)=X_n/Сумма$
					Сумма	$\Sigma = 1$

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Таблица 10. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2	Вес критерия An	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	...	$ВЕС(Альт1)=Альт.1.1 \times ВЕС(A_1) + \dots + Альт.1.n \times ВЕС(A_n)$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	$ВЕС(Альт2)=Альт.2.1 \times ВЕС(A_1) + \dots + Альт.2.n \times ВЕС(A_n)$
...
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	$ВЕС(Альт.k.)=Альт.k.1 \times ВЕС(A_1) + \dots + Альт.k.n \times ВЕС(A_n)$
Сумма			...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

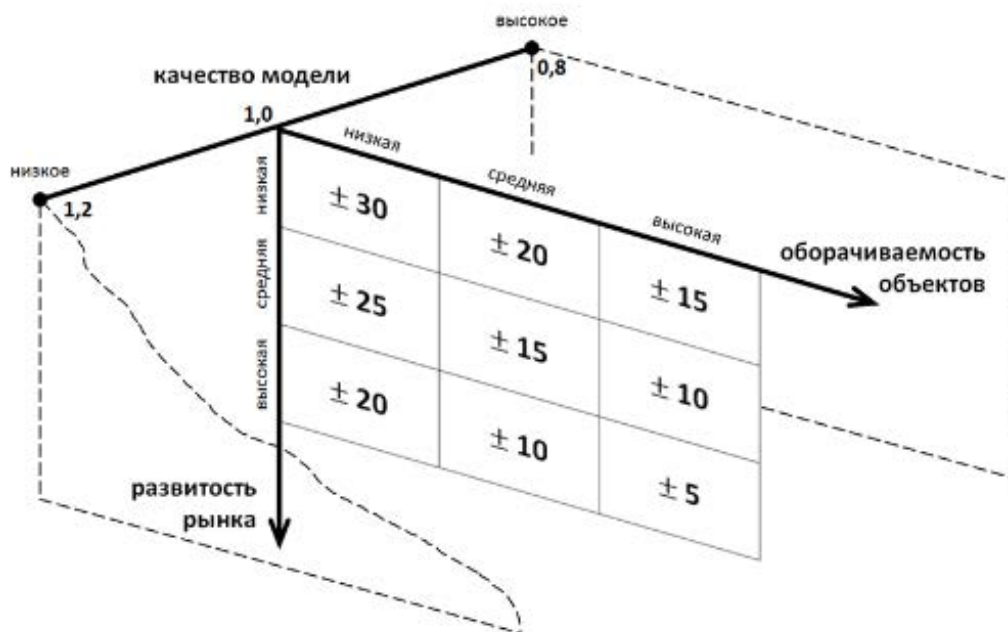
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Исполнитель, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"205 и приведенной на рис. ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %²⁰⁶



Источник: <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchenoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

²⁰⁵ <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchenoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

²⁰⁶ Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Таблица 11. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – d_{1,2}), %

Оборачиваемость объекта	Низкая	Средняя	Высокая
Развитость рынка			
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchenoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Таблица 12. Показатель качества модели (k), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов)
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценки ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchenoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d\% = d_{1,2} * k,$$

где:

d% – диапазон стоимости, %;

d_{1,2} – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), % (табл. 1.9);

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{\min (\max)} = C * (1 +/- d\%/100\%),$$

где:

$C_{\min (\max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

$d\%$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ

Заказчик:

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

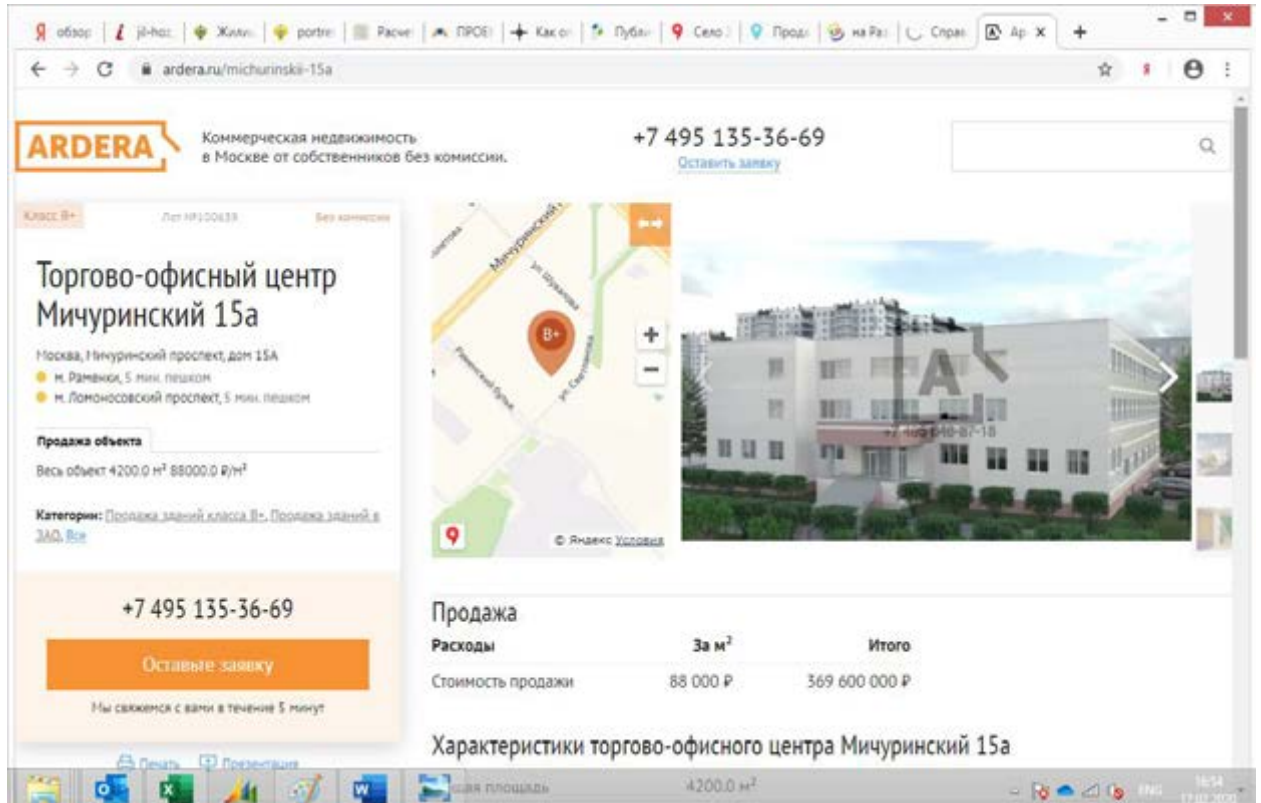
Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Аналоги, используемые для определения справедливой стоимости нежилых помещений в рамках сравнительного подхода

Аналог 1

<https://ardera.ru/michurinskii-15a>



ARDERA Коммерческая недвижимость в Москве от собственников без комиссии. +7 495 135-36-69

Торгово-офисный центр Мичуринский 15а
Москва, Мичуринский проспект, дом 15А
м. Рязанькино, 5 мин. пешком
м. Ломоносовский проспект, 5 мин. пешком

Продажа объекта
Весь объект 4200.0 м² 88000.0 €/м²

Категории: Продажа зданий класса В+, Продажа зданий в ЗАО, Все

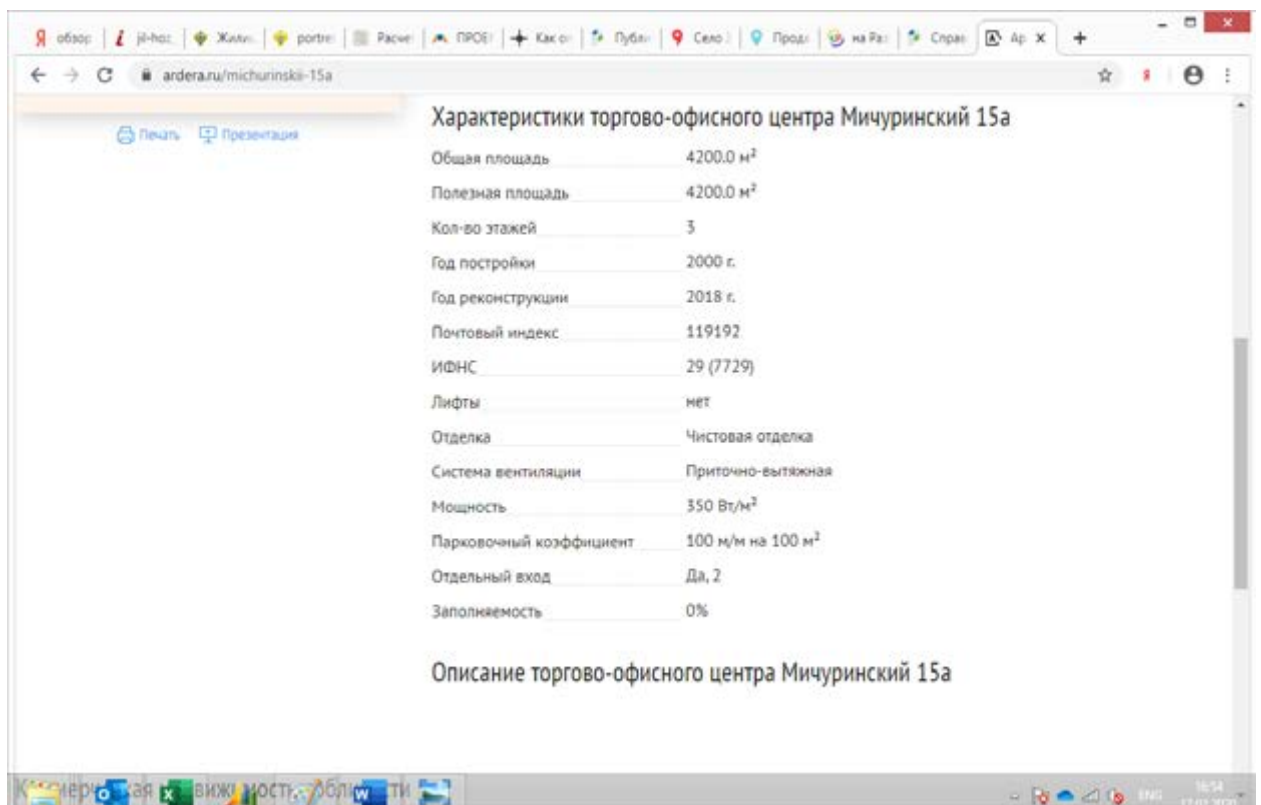
+7 495 135-36-69
Оставьте заявку

Мы свяжемся с вами в течение 5 минут

Расходы	За м ²	Итого
Стоимость продажи	88 000 Р	369 600 000 Р

Характеристики торгового-офисного центра Мичуринский 15а

Общая площадь: 4200.0 м²



Характеристики торгового-офисного центра Мичуринский 15а

Общая площадь	4200.0 м ²
Полезная площадь	4200.0 м ²
Кол-во этажей	3
Год постройки	2000 г.
Год реконструкции	2018 г.
Почтовый индекс	119192
ИФНС	29 (7729)
Лифты	нет
Отделка	Чистовая отделка
Система вентиляции	Приточно-вытяжная
Мощность	350 Вт/м ²
Парковочный коэффициент	100 м/м на 100 м ²
Отдельный вход	Да, 2
Заполняемость	0%

Описание торгового-офисного центра Мичуринский 15а

Аналог 2

<https://www.cian.ru/sale/commercial/196351016/>

Готовый бизнес, 807 м²
 Москва, НАО (Новомосковский), Московский, мкр. Град Московский, ул. Радужная, 9
 На карте
 Киевское шоссе, 10 км от МКАД | Калужское шоссе, 14 км от МКАД

74 000 000 Р
 91 698 Р за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

МИЭЛЬ Офис в Московском
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2000 года
 Ещё 16 объектов

+7 905 754-19-71
+7 968 898-70-91

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

Продажа помещений от 7,6 млн Р. От 40,5 м². Отдельный вход. Витрины. Высокие потолки. Скидка до 5%. +7 (495) 126-55-69

Срок действия вкл. до 29.02.2020. Подробности на сайте.

Фотографии (6) | Описание | На карте | Контактное лицо

Готовый бизнес, 807 м²

74 000 000 Р
 91 698 Р за м²

МИЭЛЬ Офис в Московском
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2000 года
 Ещё 16 объектов

+7 905 754-19-71
+7 968 898-70-91

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

Продажа помещений от 7,6 млн Р. От 40,5 м². Отдельный вход. Витрины. Высокие потолки. Скидка до 5%. +7 (495) 126-55-69

Срок действия вкл. до 29.02.2020. Подробности на сайте.

Сфера деятельности: фитнес, готовый бизнес, банк, парикмахерская, офис, салон красоты, цветы, школа, медицинский центр

Фитнес- студия "Волна". Помещение в собственности. Фитнес студия находится в шаговой доступности от школ и детских садов. В 50 метрах находится Ульяновский лесопарк, который обеспечивает район чистым воздухом. Огромный трафик обеспечивает активно растущее население ТиНАО. В бассейне установлены современные очистные сооружения, сделан дизайнерский евро ремонт.

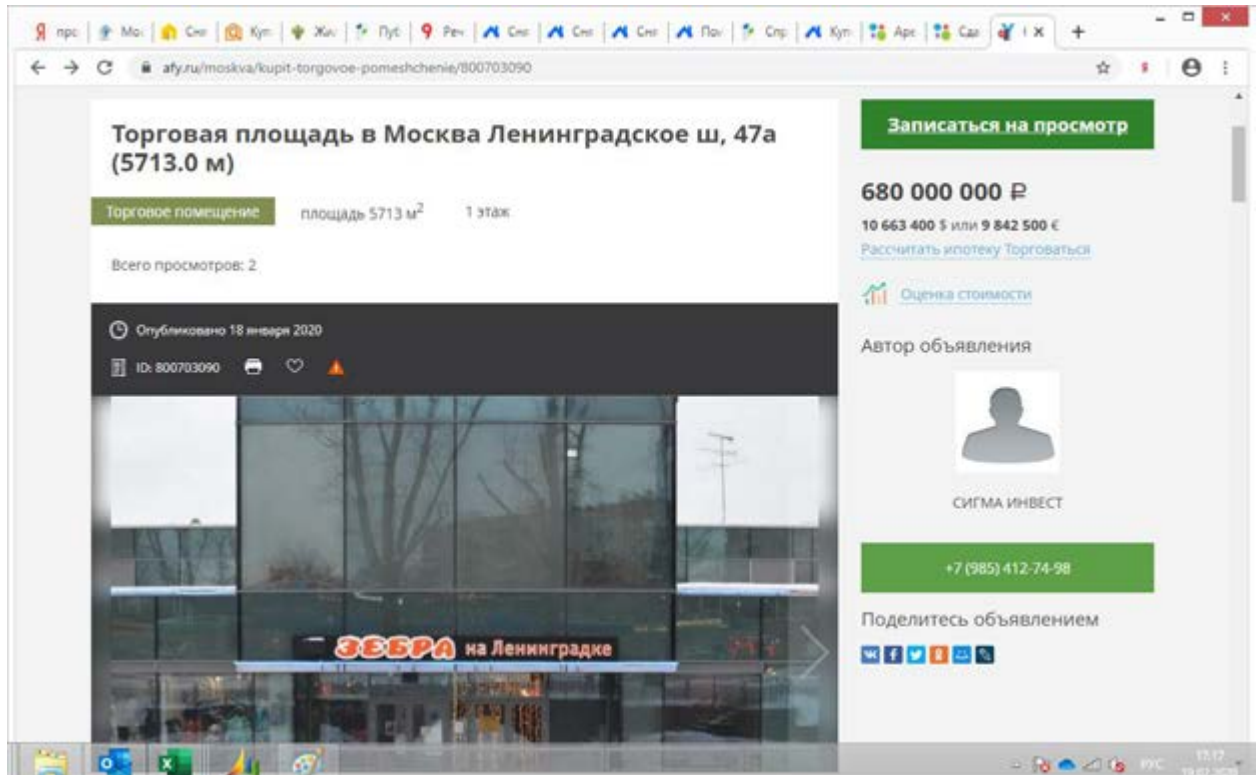
Узнайте больше
 Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 905 754-19-71, +7 968 898-70-91
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	74 000 000 Р
Ставка	91 698 Р за м ²
Налог	НДС включен: 12 333 333 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Аналог 3

<https://afy.ru/moskva/kupit-torgovoe-pomeshchenie/800703090>



Торговая площадь в Москва Ленинградское ш, 47а (5713.0 м)

Торговое помещение | площадь 5713 м² | 1 этаж

Всего просмотров: 2

Опубликовано 18 января 2020

ID: 800703090

680 000 000 Р
10 663 400 \$ или 9 842 500 €
[Рассчитать ипотеку](#) [Торговаться!](#)

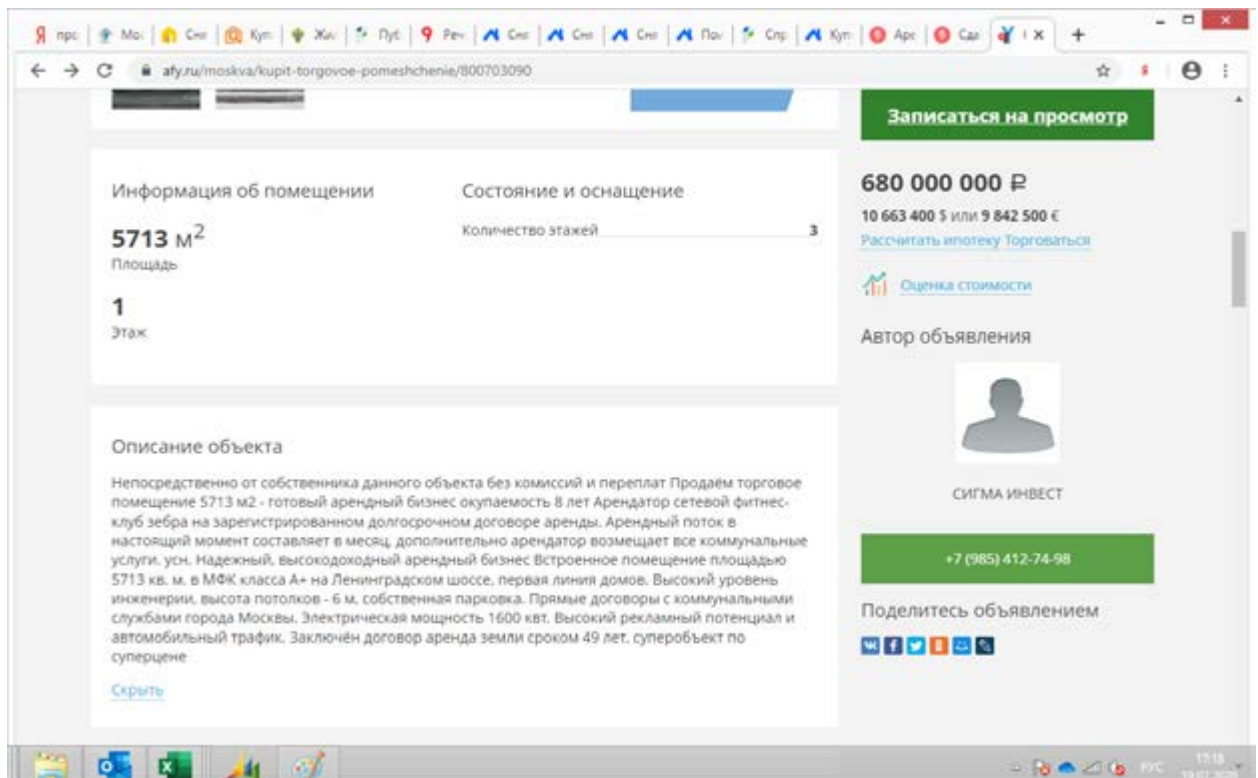
[Оценка стоимости](#)

Автор объявления

СИГМА ИНВЕСТ

+7 (985) 412-74-98

Поделитесь объявлением



Информация об помещении

5713 м²
Площадь

1
Этаж

Состояние и оснащение

Количество этажей: **3**

Описание объекта

Непосредственно от собственника данного объекта без комиссий и переплат Продаём торговое помещение 5713 м² - готовый арендный бизнес окупаемость 8 лет Арендатор сетевой фитнес-клуб зебра на зарегистрированном долгосрочном договоре аренды. Арендный поток в настоящий момент составляет в месяц, дополнительно арендатор возмещает все коммунальные услуги, усн. Надежный, высокодоходный арендный бизнес Встроенное помещение площадью 5713 кв. м. в МФК класса А+ на Ленинградском шоссе, первая линия домов. Высокий уровень инженерии, высота потолков - 6 м, собственная парковка. Прямые договоры с коммунальными службами города Москвы. Электрическая мощность 1600 квт. Высокий рекламный потенциал и автомобильный трафик. Заключён договор аренда земли сроком 49 лет. суперобъект по суперцене

[Скрыть](#)

680 000 000 Р
10 663 400 \$ или 9 842 500 €
[Рассчитать ипотеку](#) [Торговаться!](#)

[Оценка стоимости](#)

Автор объявления

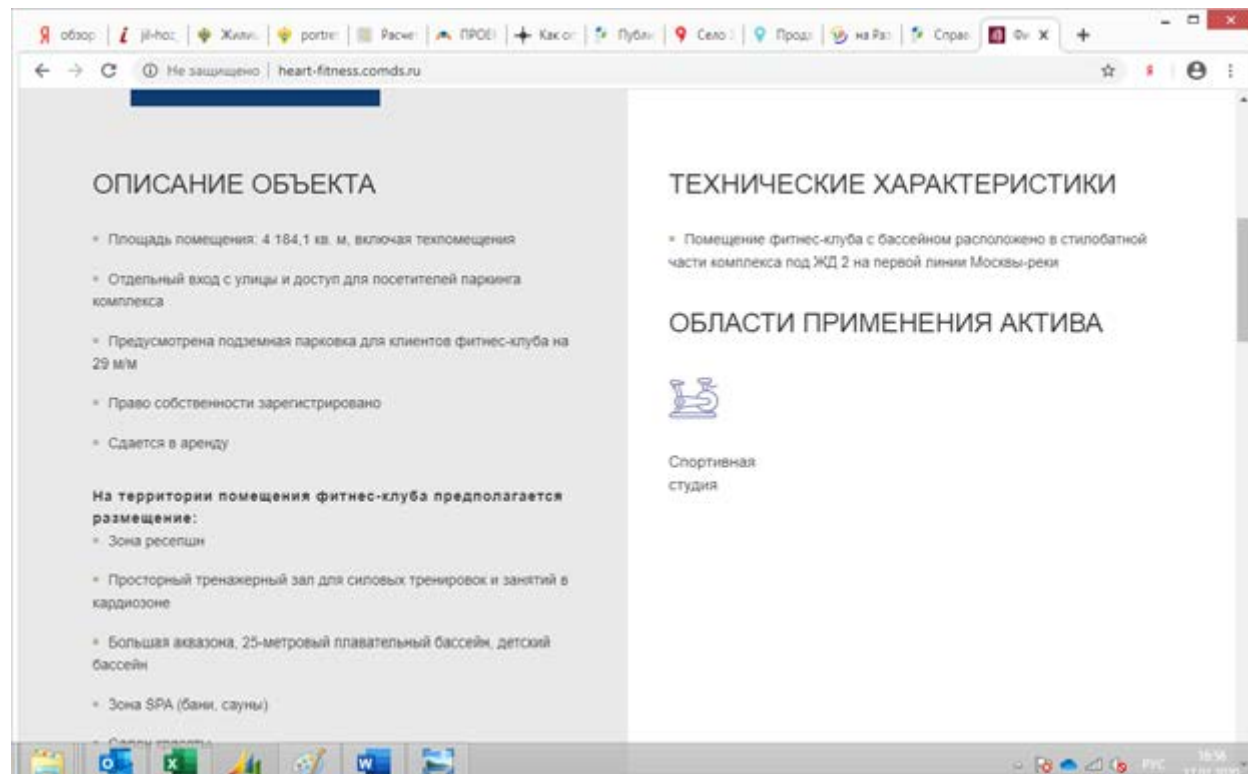
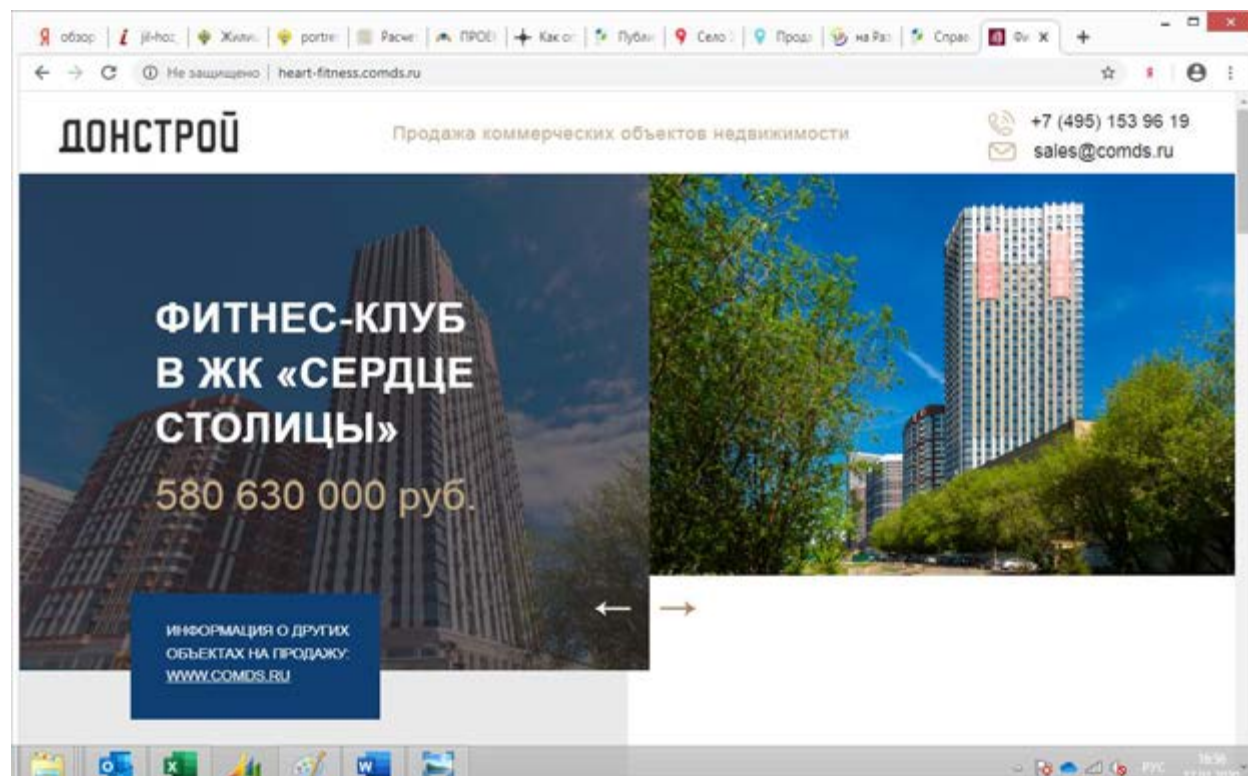
СИГМА ИНВЕСТ

+7 (985) 412-74-98

Поделитесь объявлением

Аналог 4

<http://heart-fitness.comds.ru>



Аналог 5

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1830281263>

162 393 000 Р **Коммерческая недвижимость, 1476 м²**
 В ипотеку за 1 400 033 РУБ./мес. **Москва, улица Бульварная, 17, Коньково, Москва**
 Калужская 728 м

Bridgeford Capital
BRIDGEFORD
 Размещает объявления: 2 года 5 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 543
 Открыть другие объекты в аренду: 248
 Всего за 3 месяца: 791

+74958016980

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

162 393 000 Р **Коммерческая недвижимость, 1476 м²**
 В ипотеку за 1 400 033 РУБ./мес. **Москва, улица Бульварная, 17, Коньково, Москва**
 Калужская 728 м

Связаться с владельцем +74958016980

Коммерческая недвижимость, 1476 м²

Арендный бизнес, окупаемость - 11 лет и 9 месяцев. Предлагается на продажу готовый арендный бизнес, помещение свободного назначения в бизнес центре в Москве, ЮЗАО по адресу улица Бульварная дом 17. Данное помещение подойдет для размещения магазина **Арендатор** - "Фитнес клуб". Текущий месячный арендный поток - 1 414 000 руб. Окупаемость данного арендного бизнеса - 9 лет и 7 месяцев. Площадь помещения - 1476 кв.м. Ближайшая станция метро - Калужская, расстояние до метро - 10 минут пешком. Помещение расположено на -1-м этаже 4-этажного здания. Размер установленной электрической мощности - 50 кВт. Высота потолков - 3.5 м. Вход - Отдельный. Стоимость объекта - 162 393 000 руб., или 110 022 руб. за 1 кв.м. Объект расположен на первой линии домов. Остановка городского транспорта расположена в непосредственной близости. Вокруг - интенсивный пешеходный трафик. Прекрасная видимость со стороны улицы. Есть возможность для размещения дополнительных рекламных вывесок. Объект находится в густонаселенном спальном районе с плотной жилой застройкой. Район расположения объекта имеет развитую и уже сложившуюся инфраструктуру. На прилегающей территории расположена выделенная парковка. Есть узаконенная зона погрузки/разгрузки. На объекте отсутствуют какие-либо обременения.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

GAZELLE NEXT

Копии информационно-аналитических материалов

Величина корректировки на торг

Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРД №24) под редакцией канд. техн. наук
Е. Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва, май 2019 г.



СРД-24, май 2019 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Ин-

тернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9 – 12 (10,5)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	12-13 (12,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	10-12 (11)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	10-15 (12,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в мае 2019 г.	4,6	7,8	5,4	9,4	5,8	10,1	6,7	11,2	11,4
Средние города									
Владивосток	3-6 (4,5)	8-9 (8,5)	5-7 (6)	10-11 (10,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Омск	5-6 (5,5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	12-14 (13)

Величина корректировки на удаленность от метро (для торговой недвижимости)

Информационный портал "Оценщики и эксперты": <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/>

Корректировка на удаленность от метро для торговой недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 5 - 9 минутах пешком от метро (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для получения информации об экспертах, принимавших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок расположенной таблицы за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Имя».

Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Минимальный интервал (%)	Количество экспертных оценок
Все периоды	-0.09	-0 — 0	44
1 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-47 — -1	0
3 квартал 2014 года	-0.81	-0 — 0	8
2 квартал 2014 года	-4.93	-0 — 0	36

КОММЕНТАРИИ · 0 [ПОДПИСАТЬСЯ](#)

Нет комментариев

Оценщики и эксперты Группы События Банковские Банкоматриалы Звезды
Справочник оценщика Вопросы специалистам Темы Оценочные компании Блог

Корректировка на удаленность от метро для торговой недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 10 - 14 минутах пешком от метро (в 5 минутах транспортом) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для получения информации об экспертах, принимавших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок расположенной таблицы за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Имя».

Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Минимальный интервал (%)	Количество экспертных оценок
Все периоды	-0.76	-0 — 0	44
1 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
3 квартал 2014 года	-10.72	-15 — -14	9
2 квартал 2014 года	-8.29	-12 — -8	33

Оценщики и эксперты
Профессиональная сеть

Корректировка на удаленность от метро для торговой недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 15 - 19 минутах пешком от метро (в 5 - 7 минутах транспортом) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, применяемых участии в опросе, и просмотра экспертных оценок расположенной информации за определенный период, перейдите по соответствующей ссылке в столбце "Эксперт"

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-12.22	-13 — -10	48
1 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — -50	0
3 квартал 2014 года	-13.89	-15 — -10	9
2 квартал 2014 года	-11.79	-17 — -10	30

Корректировка на удаленность от метро для торговой недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 мин. пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 20 и более мин. пешком от метро (в 8 и более мин. транспортом) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, применяемых участии в опросе, и просмотра экспертных оценок расположенной информации за определенный период, перейдите по соответствующей ссылке в столбце "Эксперт"

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-15.24	-21 — -12	42
1 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — -50	0
3 квартал 2014 года	-16.25	-20 — -10	8
2 квартал 2014 года	-14.53	-21 — -17	34

КОММЕНТАРИИ - 0

Нет комментариев

Величина корректировки на линию домов

Информационный портал "Оценщики и эксперты": <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/>

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-15.23	-17 — -15	137
Последний год ^{***} (3 кв. 2017 г. - 2 кв. 2018 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие ^{***} (1 кв. 2018 г. - 2 кв. 2018 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2018 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
...	Недостаточно данных для отображения резуль...		

Величина корректировки на тип объекта недвижимости

Информационный портал "СтатРиелт": <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2068-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.01.2020 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 17.01.2020 г.)

- Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (ы), общая (ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь).

Итоги расчетов **Статриелт** на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал

Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,91	1,05	0,98	0,89	1,03	0,96
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,86	1,06	0,96	0,80	0,98	0,89

Величина корректировки на площадь (для торговой недвижимости)

Информационный портал "Оценщики и эксперты": <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/>

Вернуться к списку

Корректировка на общую площадь для торговой недвижимости: переход от цен объектов площадью до 100 кв. м — к ценам объектов площадью от 100 до 500 кв. м (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Среднее геометрическое [%]	Мода [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-6.28	-5.51	-4.06	-6 — -5	231
Последний год (4 кв. 2016 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
Последнее полугодие (2 кв. 2017 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период				

Написать в службу поддержки jivosite

Вернуться к списку

Корректировка на общую площадь для торговой недвижимости: переход от цен объектов площадью до 100 кв. м — к ценам объектов площадью от 500 до 2 500 кв. м (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Среднее геометрическое [%]	Мода [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-11.59	-10.72	-9.08	-12 — -10	217
Последний год (4 кв. 2016 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
Последнее полугодие (2 кв. 2017 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период				

Написать в службу поддержки jivosite

https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/6-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj-ndvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-...

Яндекс Конструктор Карты Яндекс Google Карты ЗГИС Курс Rusbonds ЦБ РФ Statistelt Кадастровая Росреестр Avito Realty

оценки
малая сеть

Оценки и эксперты Группы События Банк отчетов Банк материалов Заказы
Справочник оценщика Вопросы специалистам Темы Оценочные компании Ещё

[написать статью](#)

Корректировка на общую площадь для торговой недвижимости: переход от цен объектов площадью до 100 кв. м — к ценам объектов площадью от 2 500 до 5 000 кв. м (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Среднее геометрическое [%]	Мода* [%]	Модальный интервал** [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-21.56	-18.55	-13.45	-22 — -18	151
Последний год*** (4 кв. 2016 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период				

Написать в службу поддержки jivosite 14:45 26.12.2017

https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/7-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj-ndvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-...

Яндекс Конструктор Карты Яндекс Google Карты ЗГИС Курс Rusbonds ЦБ РФ Statistelt Кадастровая Росреестр Avito Realty

[написать статью](#)

Корректировка на общую площадь для торговой недвижимости: переход от цен объектов площадью до 100 кв. м — к ценам объектов площадью от 5 000 до 20 000 кв. м (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-27.92	-30 — -25	102
Последний год*** (4 кв. 2016 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие*** (2 кв. 2017 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2017 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

Написать в службу поддержки jivosite 14:47 26.12.2017

Корректировка на общую площадь для торговой недвижимости: переход от цен объектов площадью до 100 кв. м — к ценам объектов площадью более 20 000 кв. м (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-33.07	-27 — -20	100
Последний год (4 кв. 2016 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие (2 кв. 2017 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2017 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

Величина корректировки на этаж расположения

Информационный портал "СтатРиелт": <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2067-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.01.2020 года
- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

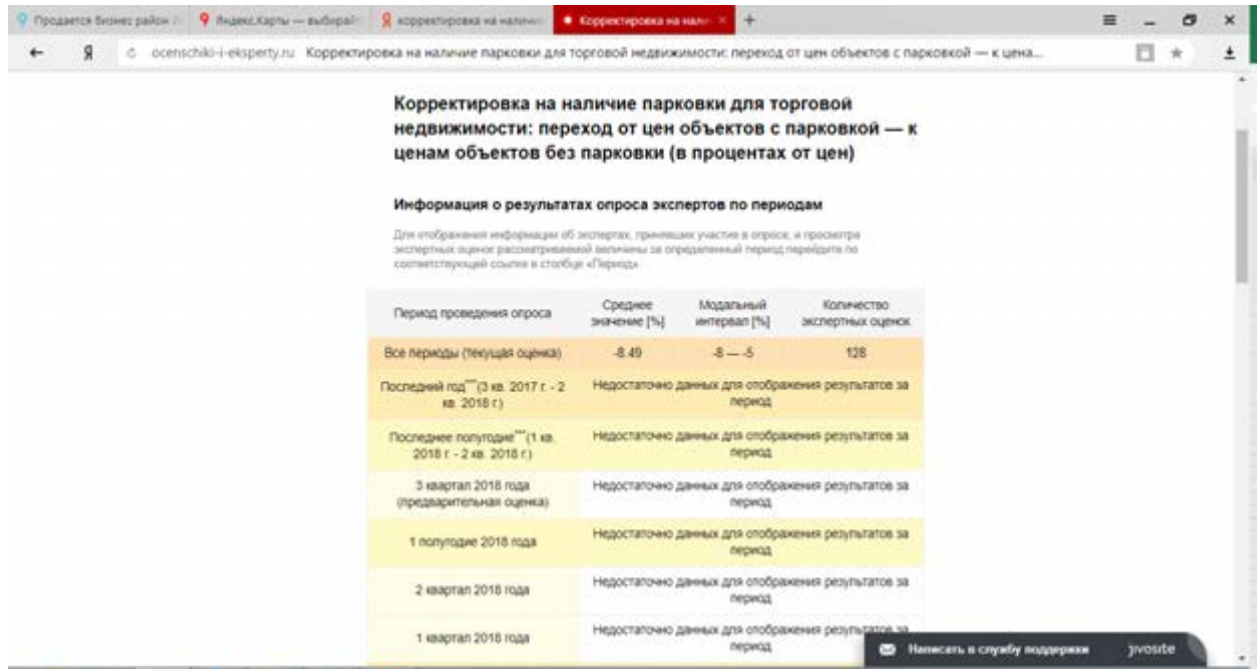
К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,67	0,80	0,73
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,90	0,84
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,92	0,87
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,92	0,84
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,91	0,84
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	0,96
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,09	1,05
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,96	1,07	1,01
3.	Складских и производственных помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,96	0,90
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,99	0,92
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,89	0,84
Б. При аренде объектов:				
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	0,84	0,79
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,94	0,90
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	0,87
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,92	0,87
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,06	1,04
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,97	1,06	1,01

Величина корректировки на наличие парковки

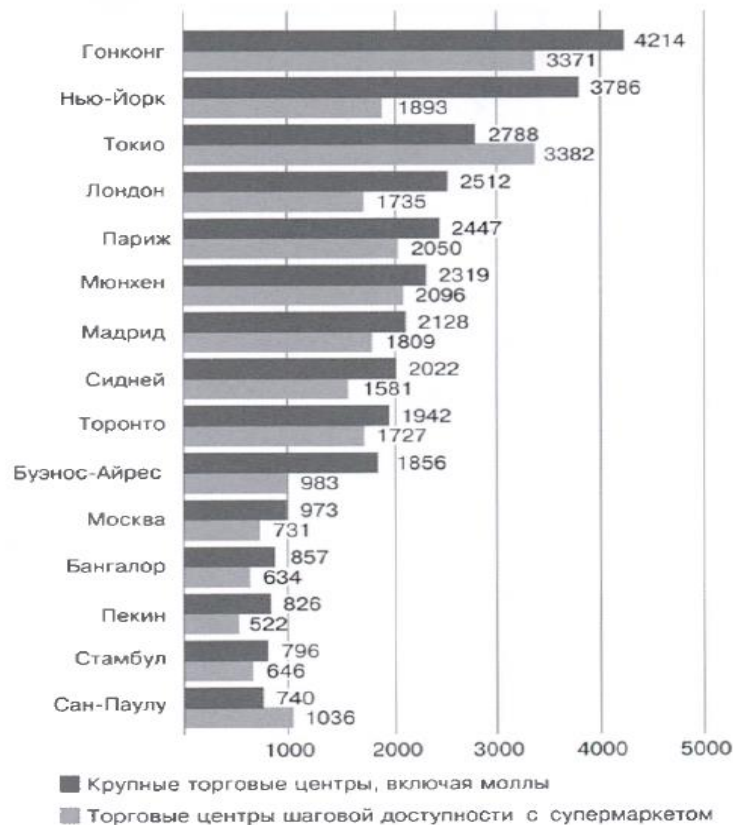
Информационный портал "Оценщики и эксперты": <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/>



Расчет себестоимости строительства торговой недвижимости

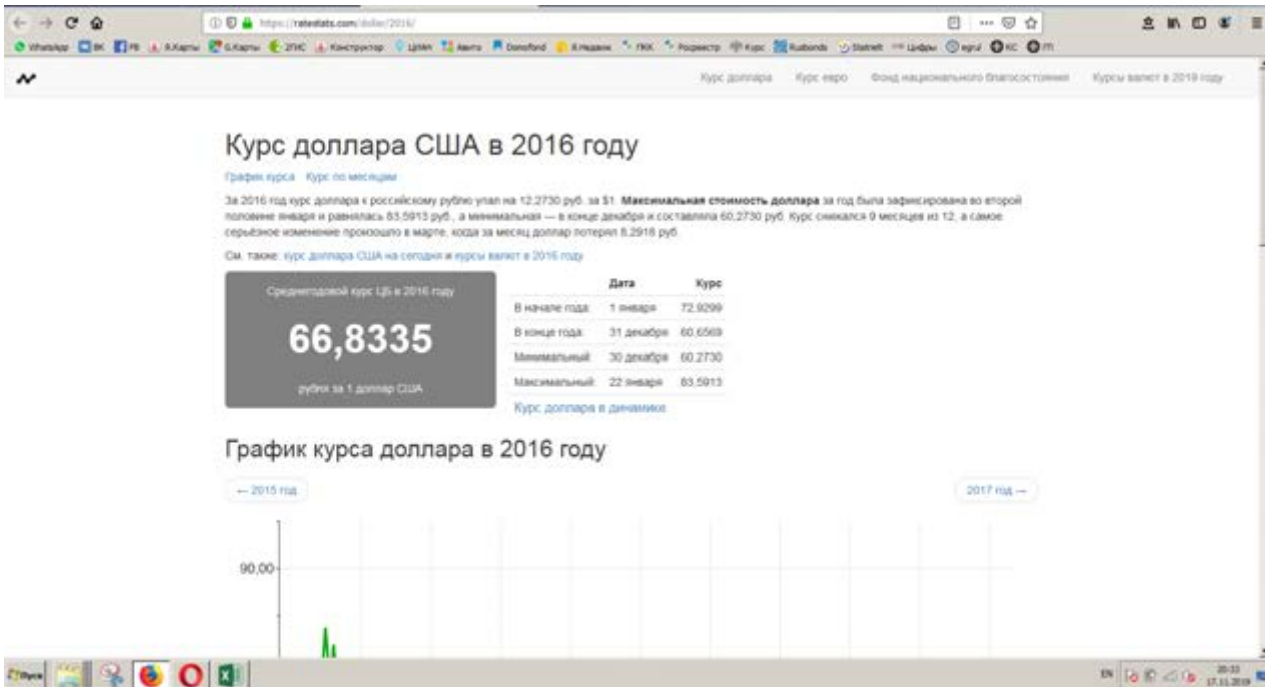
Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" №273, декабрь 2017 г. (стр. 95)

Стоимость строительства объектов торговой недвижимости. 2016 г., \$/кв.м



Курс долл. США на дату определения себестоимости строительства (2016 г.)

Данные открытых источников: <https://ratestats.com/dollar/2016/>



Корректирующий коэффициент изменения цен в строительстве

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 107, Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г.

	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,181
2010 г.	6,874	6,616	6,208	5,444	6,037	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,483
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,107
2018 г.	11,235	9,738	9,125	8,845	8,787	9,354
1-й кв.	11,083	9,576	9,046	8,729	8,681	9,214
2-й кв.	11,216	9,636	9,076	8,760	8,705	9,240
3-й кв.	11,304	9,810	9,168	8,924	8,841	9,452
4-й кв.	11,335	9,930	9,209	8,968	8,923	9,508
2019 г.						
январь	11,362	9,959	9,232	8,994	8,947	9,538
февраль	11,372	9,973	9,244	9,005	8,959	9,550
март	11,379	9,991	9,319	9,046	9,002	9,522
1-й кв.	11,371	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570
2-й кв.						
3-й кв.						
4-й кв.						
2019 г. ПЕРИОДЫ						
апрель	11,388	10,005	9,353	9,067	9,024	9,654
май	11,398	10,019	9,386	9,089	9,046	9,687
июнь	11,407	10,033	9,419	9,110	9,068	9,720

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 108, Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г.

Выпуск 108 - июль 2019

50

2
Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,388
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,026	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107
2018 г.	11,235	9,738	9,125	8,845	8,787	9,354	9,590
1-й кв.	11,083	9,576	9,046	8,729	8,681	9,214	9,479
2-й кв.	11,216	9,636	9,076	8,760	8,705	9,240	9,533
3-й кв.	11,304	9,810	9,168	8,924	8,841	9,452	9,644
4-й кв.	11,335	9,930	9,209	8,968	8,923	9,508	9,705
2019 г.	11,371	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570	9,756
1-й кв.	11,390	10,004	9,331	9,057	9,013	9,635	9,806
апрель	11,400	10,016	9,343	9,068	9,024	9,648	9,819
май	11,439	10,072	9,339	9,113	9,067	9,720	9,831
июнь							

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 109, Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г.

Выпуск 109 - октябрь 2019

50

2
Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,388
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,026	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107
2018 г.	11,235	9,738	9,125	8,845	8,787	9,354	9,590
1-й кв.	11,083	9,576	9,046	8,729	8,681	9,214	9,479
2-й кв.	11,216	9,636	9,076	8,760	8,705	9,240	9,533
3-й кв.	11,304	9,810	9,168	8,924	8,841	9,452	9,644
4-й кв.	11,335	9,930	9,209	8,968	8,923	9,508	9,705
2019 г.	11,371	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570	9,756
1-й кв.	11,410	10,031	9,338	9,080	9,034	9,667	9,819
2-й кв.	11,452	10,086	9,351	9,125	9,079	9,733	9,844
август	11,463	10,100	9,362	9,136	9,091	9,747	9,856
сентябрь	11,469	10,221	9,450	9,239	9,197	9,878	9,989
3-й кв.	11,461	10,136	9,398	9,167	9,122	9,786	9,896
4-й кв.							
2019 г. - ТИПОЛОЗ							
октябрь	11,488	10,253	9,511	9,270	9,230	9,917	10,032
ноябрь	11,506	10,284	9,543	9,300	9,263	9,957	10,076
декабрь	11,524	10,316	9,574	9,331	9,296	9,997	10,119

Доля СМР в общей стоимости строительства объекта

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

Состав и структура сметной стоимости строительства и строительно-монтажных работ

Под сметной стоимостью понимается денежное выражение средств на создание строительной продукции. Расчеты этой стоимости выполняются путем составления специальных документов – смет, в денежном выражении, выражающих стоимость, называемой сметной стоимостью.

Роль смет в строительстве велика, на основании сметной стоимости определяется размер капитальных вложений, осуществляется финансирование строительства и расчеты за выполненные работы. Сметная документация используется в процессе учета и отчетности, а также в проведении экономического анализа деятельности строительно-монтажных организаций (СМО).

Полную сравнительную сметную стоимость строительной продукции имеет важное значение для устойчивого управления инвестиционно-строительной деятельностью.

В свою очередь при определении сметной стоимости строительства прежде всего необходимо знать состав сметной стоимости строительства. В общем случае полная сметная стоимость строительства любого объекта ($C_{\text{пол}}$) складывается из затрат на строительные работы ($C_{\text{стр}}$), монтажные работы ($C_{\text{мон}}$), приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря ($C_{\text{обор}}$); прочие капитальные работы и затраты ($C_{\text{пр}}$):

$$C_{\text{пол}} = C_{\text{стр}} + C_{\text{мон}} + C_{\text{обор}} + C_{\text{пр}} \quad (1.1)$$

Распределение сметной стоимости строительства по группам с указанием их удельного веса в общей стоимости определяет структуру сметной стоимости строительства. Примерная структура такой стоимости представлена в таблице:

№ п/п	Группы затрат	Жилые-гаражные строения, %	Промышленные строения, %
1	Затраты на строительно-монтажные работы	75 - 90	40 - 60
2	Затраты на приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря	13 - 5	30 - 25
3	Прочие капитальные работы и затраты	10 - 5	10 - 15
4	Всего	100	100

Составной частью стоимости строительства является сметная стоимость строительно-монтажных работ ($C_{\text{см}}$), которая по своему экономическому содержанию делится на прочие затраты (ПЗ), накладные расходы (НР) и сметную прибыль (СП):

$$C_{\text{см}} = ПЗ + НР + СП \quad (2)$$

Прочие затраты непосредственно связаны с выполнением строительных работ или монтажом оборудования. Они делятся прямо пропорционально объему выполняемых работ и включают в себя:

- стоимость материалов, полуфабрикатов, деталей и конструкций, использованных для строительства объекта ($C_{\text{мат}}$). Она включает все затраты, связанные с приобретением материалов и их доставкой на приобъемные склады строительства;
- расходы на оплату труда рабочих, занятых на производстве строительных и монтажных работ ($C_{\text{т}}$);
- стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов, участвующих в производстве строительных и монтажных работ ($C_{\text{маш}}$). В этой стоимости учитываются расходы на оплату труда машинистов, на переоборудование машин в период строительства и подготовку их к эксплуатации, а также амортизационные отчисления.

Таким образом:

$$ПЗ = C_{\text{мат}} + C_{\text{т}} + C_{\text{маш}} \quad (3)$$

Накладные расходы предопределяются в сметы на строительство для покрытия расходов, связанных с обеспечением общих условий выполнения строительных и монтажных работ (СМР) и деятельности монтажных организаций.

Согласно «Методическим указаниям по определению накладных расходов в строительстве (МДС 81-33.2004)» в составе накладных расходов учитываются следующие статьи затрат:

Расходы на страхование

Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №234, сентябрь 234 (стр.123)

Базовые тарифы¹ по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования 1 год. Август 2014 г.

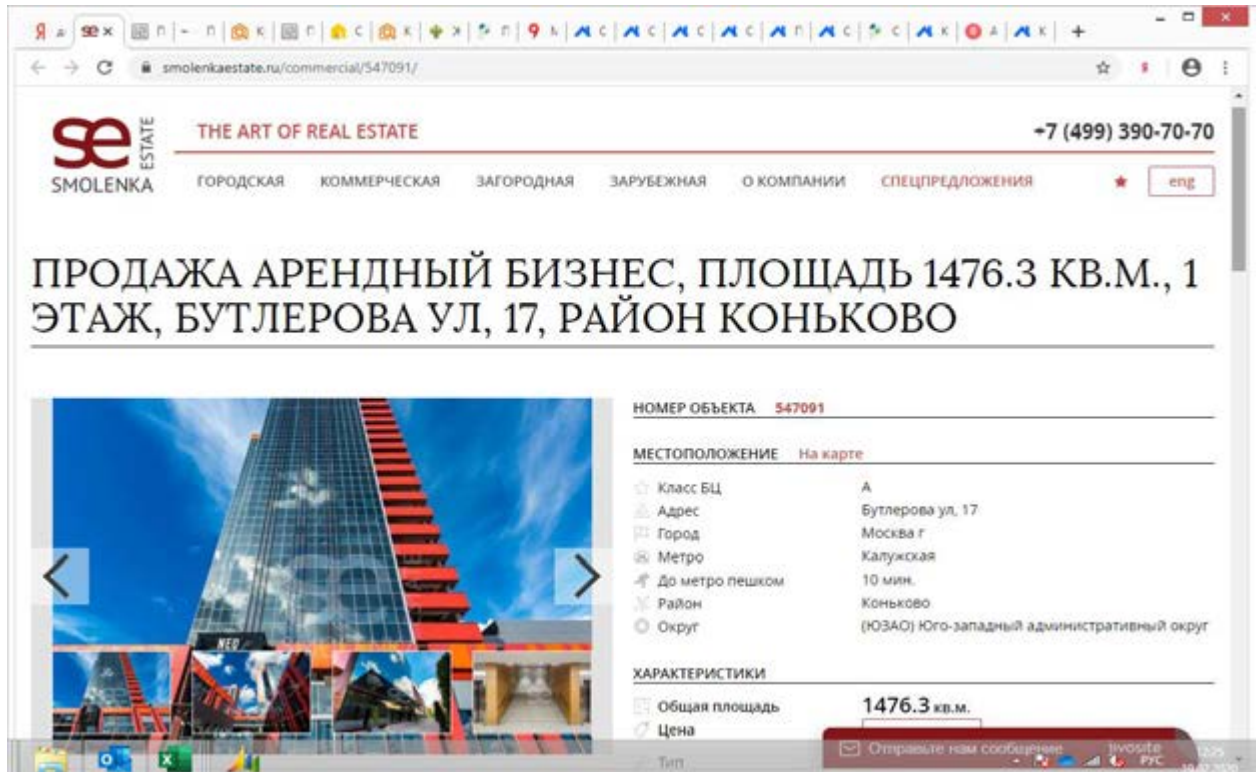
Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО «СК ГАЙДЕ»	0,05–0,35
ОАО «АльфаСтрахование»	0,07–0,32 ²
ГСК «Югория»	0,09–1,75
ЗАО «ГУТА-Страхование»	
производственные здания	0,05–0,3
офисные здания	0,03–0,2
торговые здания	0,04–0,25

¹ Страховые риски могут быть различными, как правило, это: пожар, удар молнии, взрыв, стихийные бедствия, повреждение водой, постороннее воздействие, хищение, повреждение третьими лицами, бой стекла, терроризм.
² Включая отделку.

RWAY по данным компаний

Величина коэффициента капитализации для торговой недвижимости

<https://smolenkaestate.ru/commercial/547091/>



smolenkaestate.ru/commercial/547091/

ESTATE THE ART OF REAL ESTATE **SMOLENKA** ГОРОДСКАЯ КОММЕРЧЕСКАЯ ЗАГОРОДНАЯ ЗАРУБЕЖНАЯ О КОМПАНИИ СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ **+7 (499) 390-70-70** eng

ПРОДАЖА АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС, ПЛОЩАДЬ 1476.3 КВ.М., 1 ЭТАЖ, БУТЛЕРОВА УЛ, 17, РАЙОН КОНЬКОВО

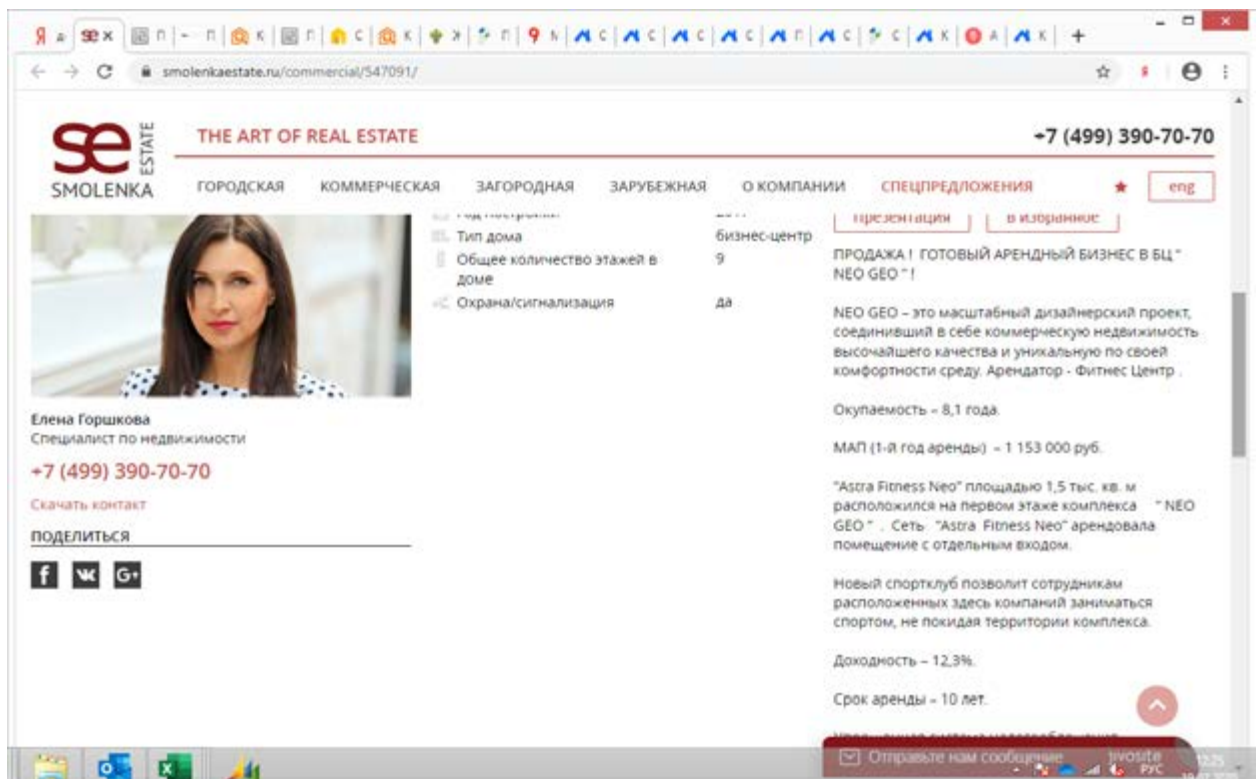
НОМЕР ОБЪЕКТА 547091

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ На карте

- Класс БЦ: А
- Адрес: Бутлерова ул, 17
- Город: Москва г
- Метро: Калужская
- До метро пешком: 10 мин.
- Район: Коньково
- Округ: (ЮЗАО) Юго-западный административный округ

ХАРАКТЕРИСТИКИ

- Общая площадь: **1476.3 кв.м.**
- Цена: [Redacted]



smolenkaestate.ru/commercial/547091/

ESTATE THE ART OF REAL ESTATE **SMOLENKA** ГОРОДСКАЯ КОММЕРЧЕСКАЯ ЗАГОРОДНАЯ ЗАРУБЕЖНАЯ О КОМПАНИИ СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ **+7 (499) 390-70-70** eng

презентация **в изюминке**

ПРОДАЖА | ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС В БЦ "NEO GEO"!

NEO GEO – это масштабный дизайнерский проект, соединивший в себе коммерческую недвижимость высочайшего качества и уникальную по своей комфортности среду. Арендатор - фитнес Центр.

Окупаемость - 8,1 года.

МАП (1-й год аренды) - 1 153 000 руб.

"Astra Fitness Neo" площадью 1,5 тыс. кв. м расположен на первом этаже комплекса "NEO GEO". Сеть "Astra Fitness Neo" арендовала помещение с отдельным входом.

Новый спортклуб позволит сотрудникам расположенных здесь компаний заниматься спортом, не покидая территории комплекса.

Доходность – 12,3%.

Срок аренды - 10 лет.

Елена Горшкова
Специалист по недвижимости
+7 (499) 390-70-70
Скачать контакт
ПОДЕЛИТЬСЯ
f vk G+

- Тип дома: бизнес-центр
- Общее количество этажей в доме: 9
- Охрана/сигнализация: да

https://sugarproperty.ru/41742_gotovyy-arendnyy-biznes-v-bc-streleckaya-sloboda-obsch-pl-1332_1-kv-m.html

Готовый арендный бизнес в БЦ "Стрелецкая слобода" общ. пл. 1332.1 кв.м.
ID: 41742
153 191 500 руб (Цена за м2 - 115 000 руб)

Основная информация:

Адрес	Большая Новодмитровская улица, дом 23, строение 2
Район	Север
Метро	Дмитровская
Транспортная доступность	В пределах МКАД
Состояние	С отделкой
Расположение	в бизнес-центре
Площадь (кв.м.)	1332.1
Этаж	4
Этажность	6
Корпус	2

Описание:
В деловом квартале "Стрелецкая слобода" в продажу предлагается готовый арендный бизнес. Фитнес-клуб общей площадью 1332,1 кв.м. на 4 этаже строения 2. Потолок 4,2м. Окна на 2 стороны.

Арендатор: стабильная российская компания.
Срок аренды: 7 лет (до 31.10.2020) с пролонгацией
Средняя ставка аренды: 19 500 руб/кв.м./год (включая НДС)
Доходность: 12,5%

Деловой квартал "Стрелецкая слобода" - это реконструированные офисные здания, оснащенные новым инженерными коммуникациями и современными инженерными оборудованием. Стильные современные входные группы и места общего пользования здания позволяют резидентам Стрелецкой слободы вести бизнес в комфортных условиях.

<https://retail.realtor.ru/moscow/20572/>

ПЕННИ ЛЕЙН РЕАЛТИ ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Надежный, высокодоходный арендный бизнес, чистая годовая доходность 12%!
Встроенное помещение в МФК класса А+, 5800 кв. м., на Ленинградском шоссе, первая линия домов.
Сетевой арендатор, долгосрочный договор аренды - 10 лет.
Высокий уровень инженерии, высота потолков - 6 м, собственная парковка.
Прямые договоры с коммунальными службами города Москвы. Электрическая мощность 1600кВт.
Высокий рекламный потенциал и автомобильный трафик. Аренда земли сроком 49 лет.

Связаться с представителем

Ваше имя: _____ Телефон: _____

Здравствуйте. Меня заинтересовало ваше объявление № 20572 - Продажа здания 5713 кв.м. САО ш. Ленинградское, 47А. Пожалуйста, выделите более подробную информацию или перезвоните мне. Спасибо.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"6" сентября 2019 г.

В соответствии с Заданием на оценку №3 от "12" августа 2019 г. к Договору № ОКНИП-СО-0475/18 от "11" июля 2018 г. между ЗАО Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Столичная недвижимость №1" и АО "НЭО Центр"

я, Кристина ЕА, представитель АО "НЭО Центр"
совместно с представленным ниже представителем на объекте
(должность)

Иван
(фамилия, инициалы)

произвели осмотр следующего недвижимого имущества:




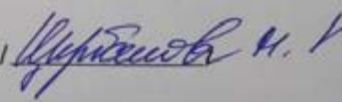
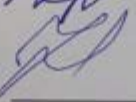
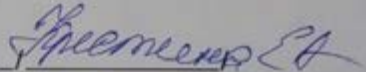
ПЛАТФО

- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 096,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10745. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО № 948841 от 20.06.2013 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 712,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10749. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО № 948842 от 20.06.2013 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 066,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10748. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО № 948843 от 20.06.2013 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 1 064,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10746. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО № 948840 от 20.06.2013 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 17,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10747. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО № 948839 от 20.06.2013 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 32,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10750. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО № 948837 от 20.06.2013 г.
- Помещение, назначение: нежилое; вид права: общая долевая собственность, общая площадь 13,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Севастопольский, д. 28Г; кадастровый (или условный) №77:06:0004008:10751. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО № 948838 от 20.06.2013 г.

Стороны:

Представитель на объекте

Представитель АО "НЭО Центр"

NEO ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

Дата проведения осмотра: 6 сентября 2019 г.

Текущее использование: офис - центр

Состояние зданий/помещений: отл.

Окружающая застройка: жилая зона + инфраструктура

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально):

Подъездные пути (удобные/неудобные), (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): н/д дворик

Внешнее благоустройство: отл.

Наличие парковки (организованная/стихийная)

Наличие коммуникаций:

Наименование	Показатель
Электроснабжение	есть
Газоснабжение	нет
Водоснабжение	есть
Канализация	есть
Лифт	нет
Система кондиционирования	+
Вентиляция	+
Система оповещения о пожаре	+
Система контроля доступа	+

Дополнительные примечания:

Стороны:

Представитель на объекте: Толбухин В.Т.С.

Представитель АО "НЭО Центр": Крестичева Е.А.

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Фото 1. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 1-ом этаже



Фото 2. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 1-ом этаже

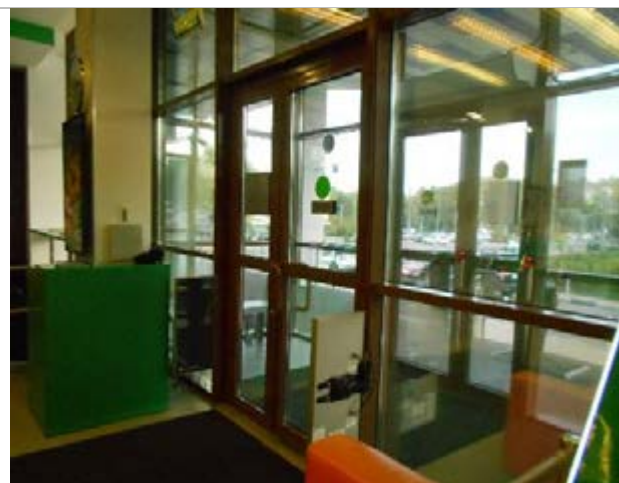


Фото 3. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 1-ом этаже



Фото 4. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 1-ом этаже

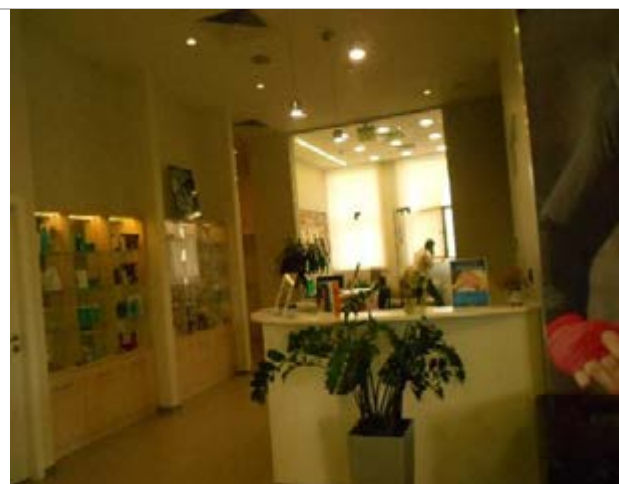


Фото 5. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 1-ом этаже



Фото 6. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 1-ом этаже



Фото 7. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 1-ом этаже



Фото 8. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 1-ом этаже



Фото 9. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 1-ом этаже



Фото 10. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 1-ом этаже



Фото 11. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 1-ом этаже



Фото 12. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 1-ом этаже



Фото 13. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 1-ом этаже



Фото 14. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 1-ом этаже



Фото 15. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 1-ом этаже



Фото 16. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 1-ом этаже



Фото 17. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 1-ом этаже



Фото 18. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 2-ом этаже



Фото 19. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 2-ом этаже



Фото 20. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 2-ом этаже



Фото 21. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 2-ом этаже



Фото 22. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 2-ом этаже



Фото 23. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 2-ом этаже



Фото 24. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 2-ом этаже



Фото 25. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 2-ом этаже



Фото 26. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 2-ом этаже



Фото 27. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 2-ом этаже



Фото 28. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 2-ом этаже



Фото 29. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 2-ом этаже



Фото 30. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 2-ом этаже

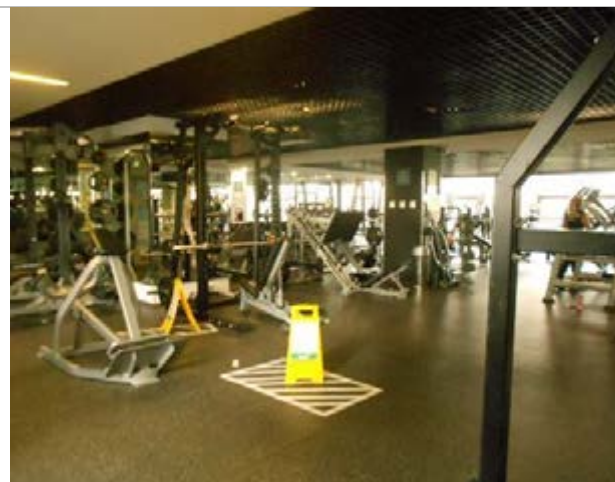


Фото 31. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 2-ом этаже



Фото 32. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 2-ом этаже



Фото 33. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 2-ом этаже



Фото 34. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 2-ом этаже



Фото 35. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 2-ом этаже



Фото 36. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 2-ом этаже



Фото 37. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 2-ом этаже



Фото 38. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 2-ом этаже



Фото 39. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 2-ом этаже

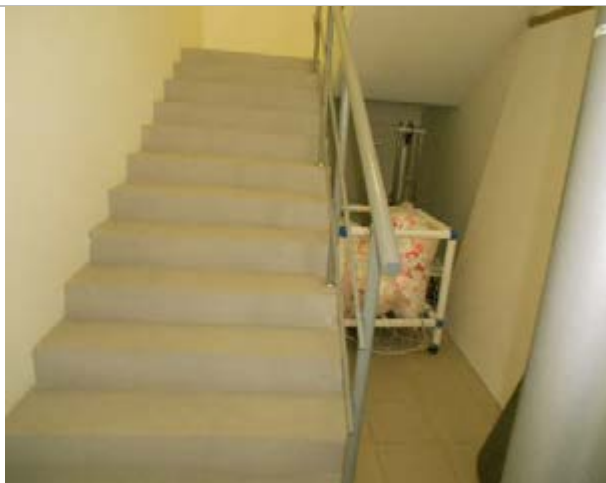


Фото 40. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 3-ем этаже



Фото 41. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 3-ем этаже

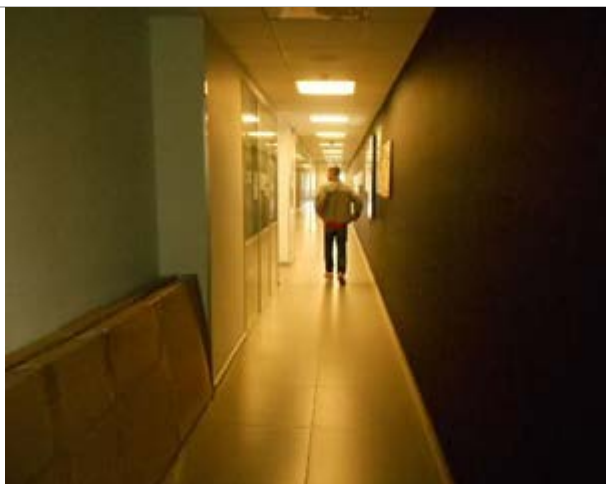


Фото 42. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 3-ем этаже



Фото 43. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 3-ем этаже



Фото 44. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 3-ем этаже

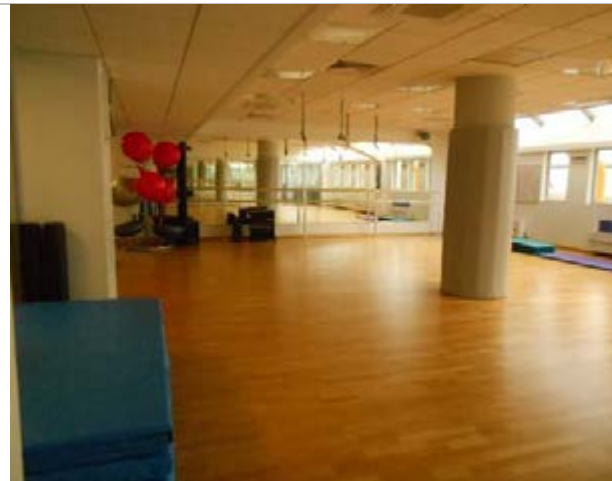


Фото 45. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 3-ем этаже



Фото 46. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 3-ем этаже



Фото 47. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 3-ем этаже



Фото 48. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 3-ем этаже



Фото 49. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 3-ем этаже



Фото 50. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 3-ем этаже



Фото 51. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 3-ем этаже



Фото 52. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 3-ем этаже



Фото 53. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 3-ем этаже



Фото 54. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 3-ем этаже



Фото 55. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 3-ем этаже



Фото 56. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 3-ем этаже



Фото 57. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 3-ем этаже



Фото 58. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 3-ем этаже



Фото 59. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 3-ем этаже



Фото 60. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 3-ем этаже



Фото 61. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 3-ем этаже

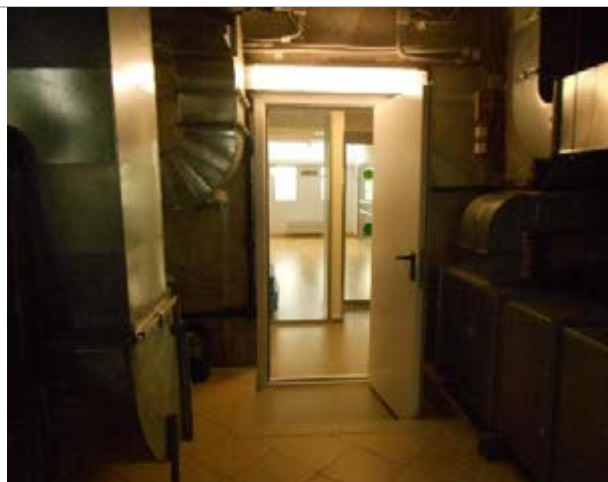


Фото 62. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 3-ем этаже

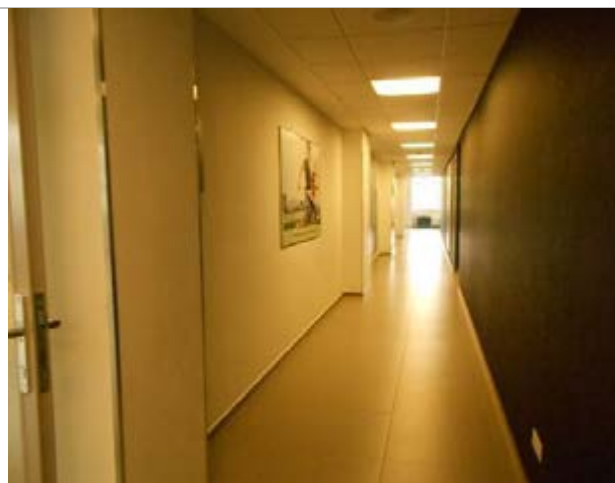


Фото 63. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 3-ем этаже

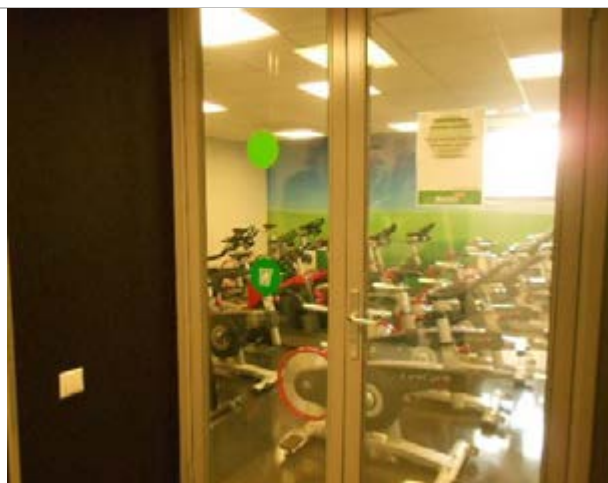


Фото 64. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 3-ем этаже



Фото 65. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 3-ем этаже



Фото 66. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 3-ем этаже



Фото 67. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 3-ем этаже



Фото 68. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 3-ем этаже



Фото 69. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 3-ем этаже



Фото 70. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 3-ем этаже



Фото 71. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 3-ем этаже



Фото 72. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 3-ем этаже

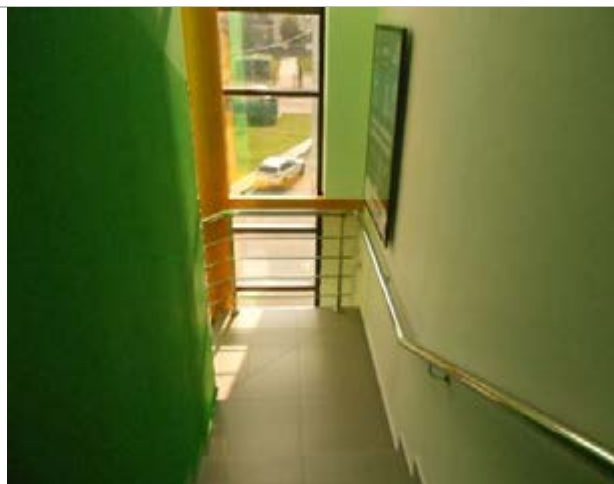


Фото 73. Внутреннее состояние помещений, расположенных на 3-ем этаже



Фото 74. Подъездные пути и фасад здания

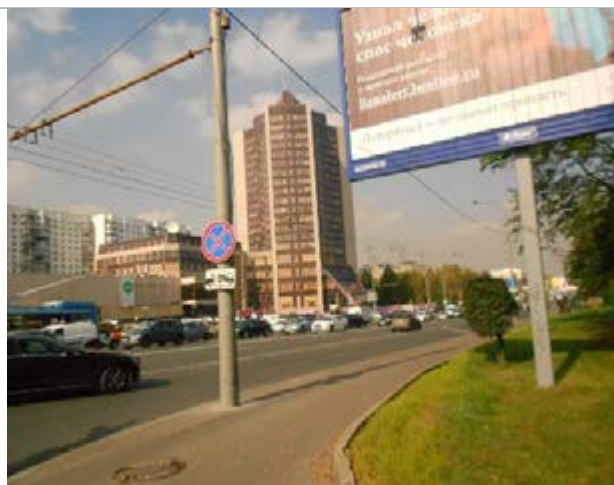


Фото 75. Подъездные пути и фасад здания



Фото 76. Подъездные пути и фасад здания

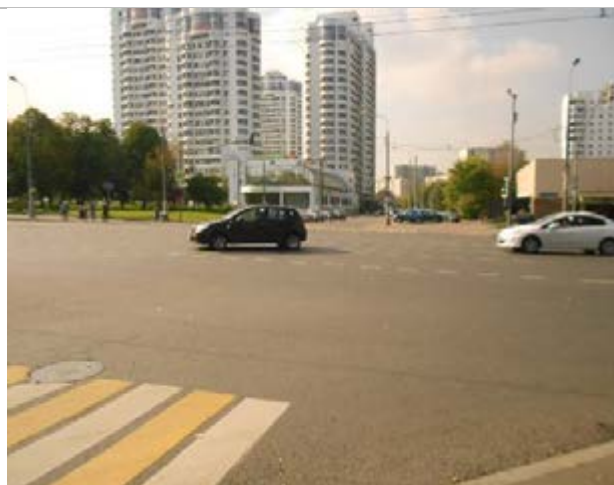


Фото 77. Подъездные пути и фасад здания



Фото 78. Подъездные пути и фасад здания



Фото 79. Подъездные пути и фасад здания



Фото 80. Подъездные пути и фасад здания



Фото 81. Подъездные пути и фасад здания



Фото 82. Подъездные пути и фасад здания



Фото 83. Подъездные пути и фасад здания



Фото 84. Подъездные пути и фасад здания



Фото 85. Подъездные пути и фасад здания



Фото 86. Подъездные пути и фасад здания



Фото 87. Подъездные пути и фасад здания



Фото 88. Подъездные пути и фасад здания



Фото 89. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже

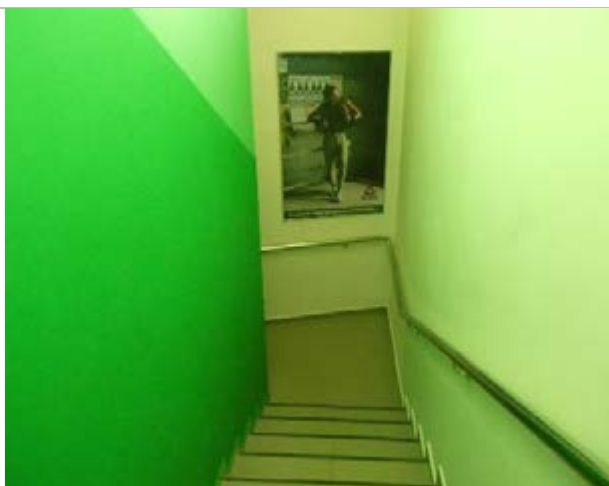


Фото 90. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 91. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 92. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 93. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 94. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 95. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 96. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 97. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 98. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 99. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 100. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 101. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже

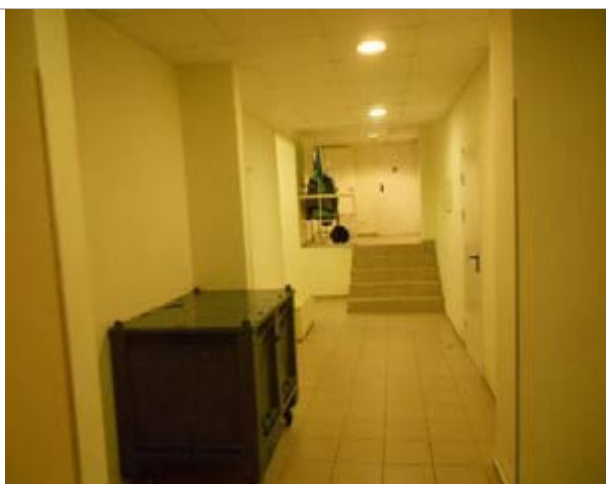


Фото 102. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 103. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 104. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 105. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 106. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 107. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 108. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 109. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 110. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже

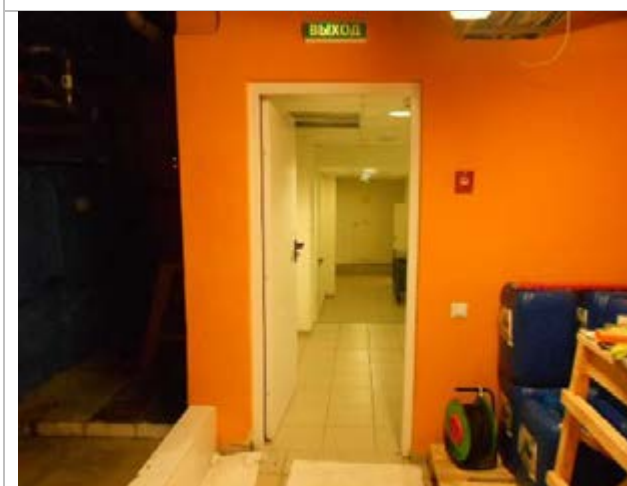


Фото 111. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже

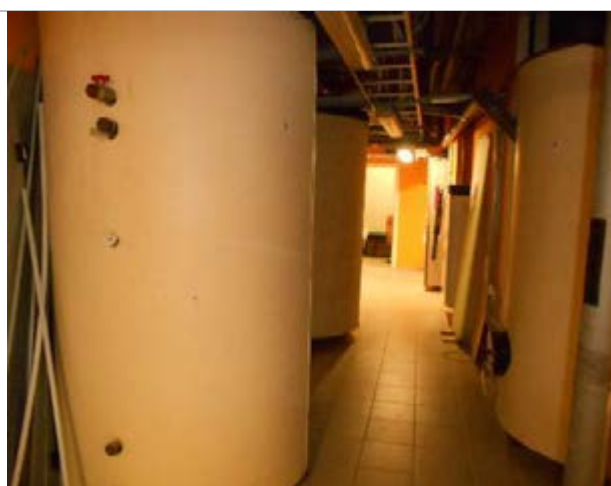


Фото 112. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 113. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 114. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 115. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 116. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 117. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 118. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 119. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 120. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 121. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 122. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 123. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 124. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 125. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже

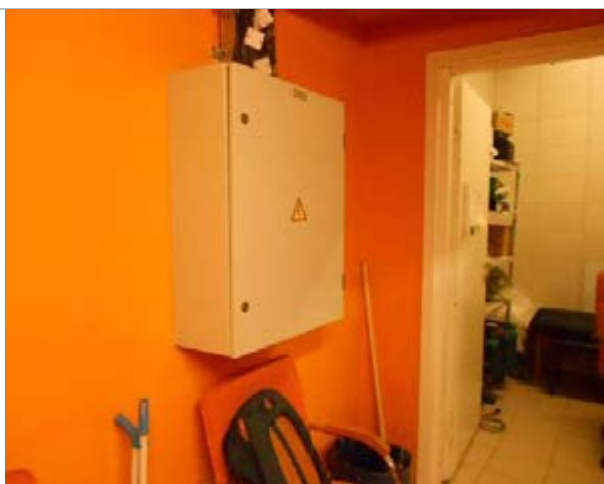


Фото 126. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 127. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 128. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 129. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 130. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 131. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 132. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 133. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 134. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 135. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже



Фото 136. Внутренне состояние помещений, расположенных на цокольном этаже

Источник: результаты осмотра Исполнителя