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

ОТЧЕТ №ОА-АХ-0191/14/8/8 ОТ 28.04.2018 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 238,7 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, СМОЛЕНСКИЙ БУЛЬВАР, Д. 7, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" ДЛЯ ЦЕЛЕЙ СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТНОСТИ ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ "МАРТ РИЭЛТИ" И ПРИНЯТИЯ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"
Д. У. ЗПИФ недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 4

1.1. Основные факты и выводы 4

1.2. Задание на оценку 4

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике 6

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности 8

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 9

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 11

3.1. Общие сведения об объекте оценки 11

3.2. Местоположение объекта оценки 11

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 14

3.4. Классификация недвижимого имущества 19

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы 19

3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки 21

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества 22

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .. 23

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 26

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе 26

5.2. Анализ рынка инвестиций России по итогам I квартала 2018 г. 27

5.3. Анализ рынка встроенных помещений на первых этажах г. Москвы по итогам I кв. 2018 г. ... 30

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 40

6.1. Основные положения и терминология 40

6.2. Классификация основных средств 42

6.3. Методология определения срока полезной службы имущества 45

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств 45

6.5. Этапы проведения оценки 48

6.6. Характеристика подходов к оценке 48

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки 54

РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 56

7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода 56

7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода 56

7.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода 67

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 74

8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода 74

8.2. Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода 74

8.3. Этап 2. Определение величины действительного валового дохода 75
8.4. Этап 3. Определение величины операционных расходов 76
8.5. Этап 4. Определение чистого операционного дохода 78
8.6. Этап 5. Определение коэффициента капитализации 79
8.7. Этап 6. Определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода 79
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 81
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов 81
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки 83
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ 84
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ 85
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 238,7 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение IV - комнаты с 1 по 3, 3а, с 4 по 6, 9; этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 4; кадастровый (или условный) номер: 77-77-12/018/2006-305.
Основание для оказания услуг Исполнителем	Задание на оценку №8 от 10.04.2018 г. к договору №ОА-АХ-0191/14 от 24.02.2014 г. между ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ" и АО "НЭО Центр"
Дата составления Отчета	28.04.2018 г.
Порядковый номер Отчета	ОА-АХ-0191/14/8/8
Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	25 616 694 (Двадцать пять миллионов шестьсот шестнадцать тысяч шестьсот девяносто четыре) руб. 92 коп.
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на 01.04.2018 г.	20 294 667 (Двадцать миллионов двести девяносто четыре тысячи шестьсот шестьдесят семь) руб. 17 коп.
Результат оценки объекта оценки в рамках затратного подхода, без учета НДС	Не применялся
Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода, без учета НДС	82 082 000 (Восемьдесят два миллиона восемьдесят две тысячи) руб.
Результат оценки объекта оценки в рамках доходного подхода, без учета НДС	88 612 000 (Восемьдесят восемь миллионов шестьсот двенадцать тысяч) руб.
Итоговая справедливая стоимость объекта оценки, без учета НДС	**85 347 000 (Восемьдесят пять миллионов триста сорок семь тысяч) руб.**
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой в целях совершения сделки с объектом оценки. Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

1.2. Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 238,7 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение IV - комнаты с 1 по 3, 3а, с 4 по 6, 9; этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 4; кадастровый (или условный) номер: 77-77-12/018/2006-305.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, закреплены за владельцами инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ", что подтверждается правоудостоверяющими документами, приведенными ниже по тексту Отчета (п. 3.3)
Ограничения (обременения) указанных имущественных прав	Доверительное управление, аренда
Цель оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Оценка справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей составления отчетности Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ" и принятия управленческих решений. Ограничение – отчет

	не может быть использован для иных целей
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата оценки	10.04.2018 г.
Срок проведения оценки	10.04.2018 г. — 28.04.2018 г.
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
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Документы, предоставляемые Заказчиком для оценки, должны быть оформлены надлежащим образом, а именно: бумажная копия должна быть заверена руководителем организации либо иным должностным лицом, обладающим соответствующими полномочиями, и постранично скреплена печатью данного юридического лица. Документы предоставляются в течение 3 рабочих дней с даты подписания договора на оценку
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными знаниями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует
Границы интервала, в которых может находиться справедливая стоимость	Определять не требуется
Необходимость указания в Отчете об оценке дополнительной расчетной величины	Прогноз изменения стоимости объекта оценки в будущем — по согласованию сторон договора об оценке указание данной расчетной величины не требуется. Размер затрат, необходимых при обращении взыскания на объект оценки, — по согласованию сторон договора об оценке указание данной расчетной величины не требуется

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
3. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
4. Исполнитель и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
5. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему заказчиком исходной информации.
6. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая будет получена от представителей Заказчика и других лиц, которые будут упоминаться в Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая будет получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная.
7. Исполнитель не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но будет ссылаться на документы, которые будут являться основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не будет проводить аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.
8. 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.

9. 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 Заказчиком или официального вызова суда.
10. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета, будут получены от Заказчика и из других надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
11. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
12. Исполнитель гарантирует, что оценщик, указанный в п. 1.3 настоящего Отчета, не является учредителем, участником, собственником, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющими имущественный интерес в Объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
13. Исполнитель гарантирует, что в отношении оценщика, указанного в п. 1.3 настоящего Отчета, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков.
14. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности оценщика, указанного в п. 1.3 настоящего Отчета, составляет не менее трех лет.
15. Стороны подтверждают, что Исполнитель не имеет имущественный интерес в Объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика.
16. Исполнитель гарантирует, что оценщик, указанный в п. 1.3 настоящего Отчета, не имеет вещные или обязательственные права в отношении Объекта оценки вне Договора.
17. Стороны подтверждают, что не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и Исполнителя, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки.
18. Стороны гарантируют, что размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости Объекта оценки.
19. 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.
20. Отчет будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения будут являться его неотъемлемой частью.
21. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителем наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
22. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
23. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

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	123242, Россия, 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: 123007, г. Москва, Хорошевское ш., д. 32А). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения об обязательном страховании ответственности Исполнителя	Страховой полис ОАО "АльфаСтрахование" №08305/776/00019/6-01 от 03.07.2017 г. Срок действия полиса: с 22.07.2016 г. по 21.07.2018 г. Страховая сумма по страховым случаям

	5 000 000 (Пять миллионов) руб.
Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя	Страховой полис ОАО "АльфаСтрахование" профессиональной ответственности (оценочная деятельность) АО "НЭО Центр" №08305/776/00023/7 от 19.12.2017 г. Срок действия полиса: с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. Страховая сумма по всем страховым случаям: 1 000 000 000 (Один миллиард) 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	Матвеева Арина Фаназилевна (СНИЛС 140-168-945-48, ИНН 770804469734)
Контактная информация оценщика	+7 (495) 739-39-77, info@neoconsult.ru, a.matveeva@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") (место нахождения: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1), включена в реестр оценщиков 14.11.2012 г., регистрационный №0855 (свидетельство НП "СРОО "ЭС")
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис ОАО "АльфаСтрахование" обязательного страхования ответственности оценщика №08305/776/00015/7 Срок действия полиса: с 20.09.2017 г. по 19.09.2018 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом серия ВСГ 0196843 №1005 от 16.08.2008 г. Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Московская финансово-промышленная академия" (МФПА), специальность "Финансы и кредит". Свидетельство о повышении квалификации №0152/2012 г. Повышение квалификации в Институте профессионального образования по программе "Оценка предметов залога"
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №001720-1 от 29.12.2017 г. по направлению "Оценка недвижимости"
Стаж работы в оценочной деятельности	10 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Хасановой (Матвеевой) А. Ф. и ООО "НЭО Центр" №33/07 от 03.10.2007 г.
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	На дату составления отчета об оценке в отношении Матвеевой (Хасановой) Арины Фаназилевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков[1]. Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет,

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

	а именно 10 лет
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах	Иные специалисты не привлекались
Заказчик	ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ" (ОГРН 5067746107391, дата присвоения ОГРН: 14.08.2006 г., ИНН 7703603950, КПП 770901001)
Место нахождения Заказчика	Место нахождения: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 16, стр. 1. Почтовый адрес: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 16, стр. 1
Основание для оказания услуг Исполнителем	Задание на оценку №8 от 10.04.2018 г. к договору №ОА-АХ-0191/14 от 24.02.2014 г. между ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ" и АО "НЭО Центр"

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" от 20.05.2015 г.
	Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.05.2015 г.
	Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" от 20.05.2015 г.
	Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25.09.2014 г.
	Международные стандарты оценки
	Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО)
	Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
	Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства"
	Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда"
	Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС"

**Оценщик,
партнер,
практика "Оценка"** **А. Ф. Матвеева**

Старший партнер **А. Е. Колганов**

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. В расчетах использован курс иностранных валют, установленный Банком России на дату проведения оценки 10.04.2018 г.: 58,5714 руб./долл. США.
2. В справедливую стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование.
3. Исполнитель не осуществлял экспертизу наличия и рабочего состояния инженерии и коммуникаций объекта оценки, а также любых связанных с ними установок, машин и оборудования. Основываясь на предоставленной Заказчиком информации, Исполнитель исходил из того, что система обеспечения предоставления коммунальных услуг, а вместе с ней средства управления и связанное с ней программное обеспечение находятся в рабочем состоянии и не имеют существенных дефектов.
4. Проведенный Исполнителем осмотр объекта оценки не представляет собой экспертизу его технического состояния, в связи с чем Исполнитель исходил из того, что объект оценки находится в хорошем состоянии.
5. Поскольку Исполнитель не обладает квалификацией, необходимой для анализа уровня загрязненности окружающей среды для объекта оценки, а также рисков и издержек, потенциально связанных с ним, при оценке объекта оценки Исполнитель исходил из публично доступной информации о данной местности и из допущения об отсутствии в почве земельного участка и у объекта оценки потенциально опасных, разрушающих или вредных веществ, влекущих риск утери ликвидности, риск потери возможности получения дохода от эксплуатации объекта оценки либо риск возникновения дополнительных расходов, связанных с устранением этих рисков.
6. По состоянию на дату оценки оцениваемое нежилое помещение имеет обременение в виде доверительного управления. Определение справедливой стоимости для целей настоящего Отчета проводилось без учета данного обременения.
7. На основании информации, предоставленной Заказчиком, оцениваемое помещение сдается в аренду. На основании проанализированной информации[2] Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды согласно данным договора аренды соответствует рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости проводилось с учетом данного обременения.
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

[2] Обзор рынка объекта оценки приведен ниже по тексту Отчета (п. 5.3).

Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У.

10. В рамках настоящего Отчета Исполнителем запрашивалась копия информационной выписки из ЕГРН с датой выдачи максимально близкой к дате оценки. Исполнитель не проводил юридической экспертизы предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов. Справедливая стоимость объекта оценки определялась исходя из допущения, что от даты выдачи выписки из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость объекта оценки.
11. Специалистами АО "НЭО Центр" была проведена оценка справедливой стоимости оцениваемого имущества по состоянию на 10.04.2018 г., по состоянию на указанную дату был проведен осмотр и фотофиксация оцениваемого имущества. Техническое состояние объекта оценки принималось на основании визуального осмотра, проведенного 22.04.2018 г. Оценка производится из допущения, что физическое состояние и характеристики объекта оценки на дату оценки и на дату осмотра совпадают.
12. Исполнителю не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемого объекта. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.
13. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие сведения об объекте оценки

В соответствии с Заданием на оценку №8 от 10.04.2018 г. к договору №ОА-АХ-0191/14 от 24.02.2014 г. между ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ" и АО "НЭО Центр" объектом оценки является помещение, назначение: нежилое, общая площадь 238,7 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение IV - комнаты с 1 по 3, 3а, с 4 по 6, 9; этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 4; кадастровый (или условный) номер: 77-77-12/018/2006-305, расположенное по адресу: г. Москва, бульв. Смоленский, д. 7.

Общие сведения об оцениваемом помещении представлены в таблице ниже.

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемом помещении

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Нежилые помещения свободного назначения
Местоположение объекта недвижимости	г. Москва, бульв. Смоленский, д. 7
	ЦАО, р-н Хамовники
	м. "Парк Культуры"
Правообладатель объекта недвижимости	Права на объект оценки закреплены за владельцами инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности
Правоустанавливающий документ	Н/д
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН №99/2017/31091840 от 13.10.2017 г. Выписка из ЕГРН №99/2018/92823518 от 12.04.2018 г.
Общее описание объекта	Помещение свободного назначения, расположенное в подвале и на 1-ом этаже жилого дома, 1-я линия домов, удобная транспортная доступность, хорошее местоположение, витринное остекление, отдельный вход
Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости	77:01:0001055:3161
Площадь объекта недвижимости, кв. м	238,70
Этаж расположения	Подвал, 1-ый этаж
Площадь помещений подвала, кв. м	98,90
Площадь помещений расположенных на 1-ом этаже, кв. м	139,80
Первоначальная балансовая стоимость объекта недвижимости, руб. (НДС не учитывается)	25 616 694,92
Остаточная балансовая стоимость объекта недвижимости (по состоянию на 01.04.2018), руб. (НДС не учитывается)	20 294 667,17
Кадастровая стоимость, руб.	4 352 887,85
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	18 235,81
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление

Источник: данные Заказчика

3.2. Местоположение объекта оценки

Краткая характеристика района Хамовники

Район Хамовники входит в состав 10 районов Центрального административного округа (ЦАО) г. Москвы. Занимает территорию 950 га, насчитывает 138 улиц и 5 станций метро — "Воробьевы Горы", "Кропоткинская", "Парк Культуры", "Спортивная" и "Фрунзенская", а также станция МЦК "Лужники". Численность проживающего здесь населения составляет порядка 107 821 чел. Управление районом осуществляют управа района Хамовники и прочие районные органы власти.

На территории района расположено множество культурных памятников (храмы, монастыри, музеи, исторические здания и сооружения), которые бережно сохраняются и реконструируются.

Хамовники — один из наиболее благоприятных с точки зрения экологии районов столичного центра. Здесь насчитывается сразу несколько зеленых зон вроде Нескучного сада или парка имени Мандельштама. Социальная инфраструктура района развита очень хорошо. С точки зрения комфорта проживания Хамовники можно считать одним из лучших районов центра г. Москвы.

Жилой фонд Хамовников, практически полностью сформированный в советское время, и сегодня находится в хорошем состоянии.

Рисунок 3.1. Карта района Хамовники

Источник: http://maps.yandex.ru

Характеристики местоположения объекта оценки приведены в таблице ниже (Таблица 3.2). Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках ниже по тексту Отчета (Рисунок 3.2, Рисунок 3.3).

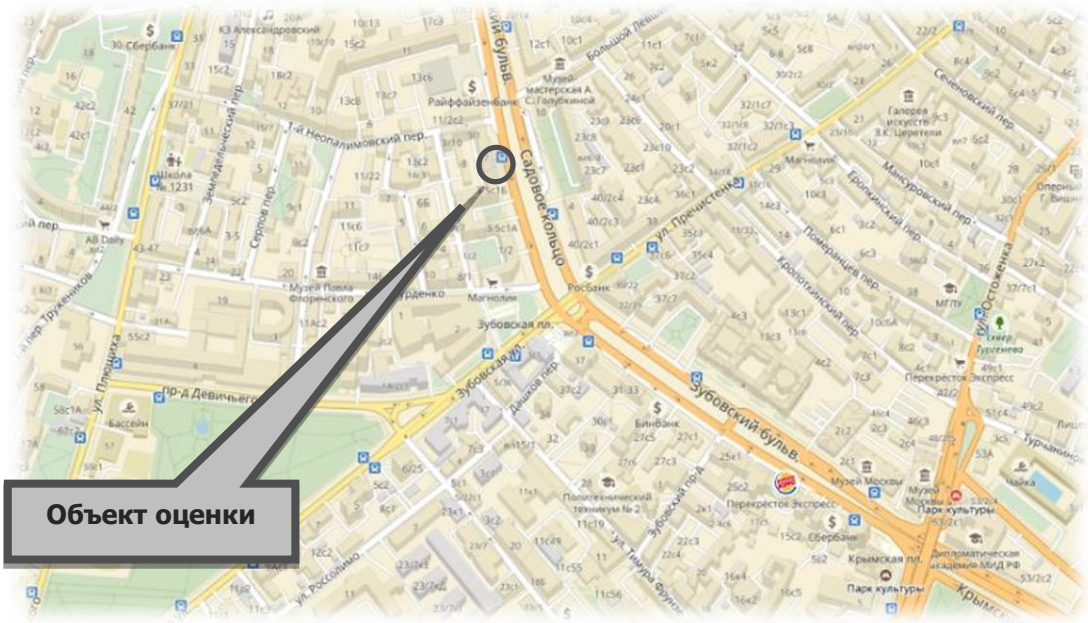
Таблица 3.2. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, бульв. Смоленский, д. 7
Линия домов	1-я линия
Удаленность от метро	от 5 до 9 мин. пешком
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая и коммерческая
Транспортная доступность	Хорошая: 1-я линия Смоленского бульвара, в непосредственной близости от Садового кольца, Кутузовского и Комсомольского проспектов. В непосредственной близости также расположены остановки наземного общественного транспорта (автобусы, троллейбусы и маршрутные такси); в пешей доступности (около 800 м) расположена ст. м. "Парк Культуры"
Плотность и тип застройки	Высокая
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Москве, уровень шума допустимый
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми необходимыми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район с устойчивым спросом на торгово-офисную и жилую недвижимость

Наименование	Характеристика
Внешнее благоустройство территории	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары

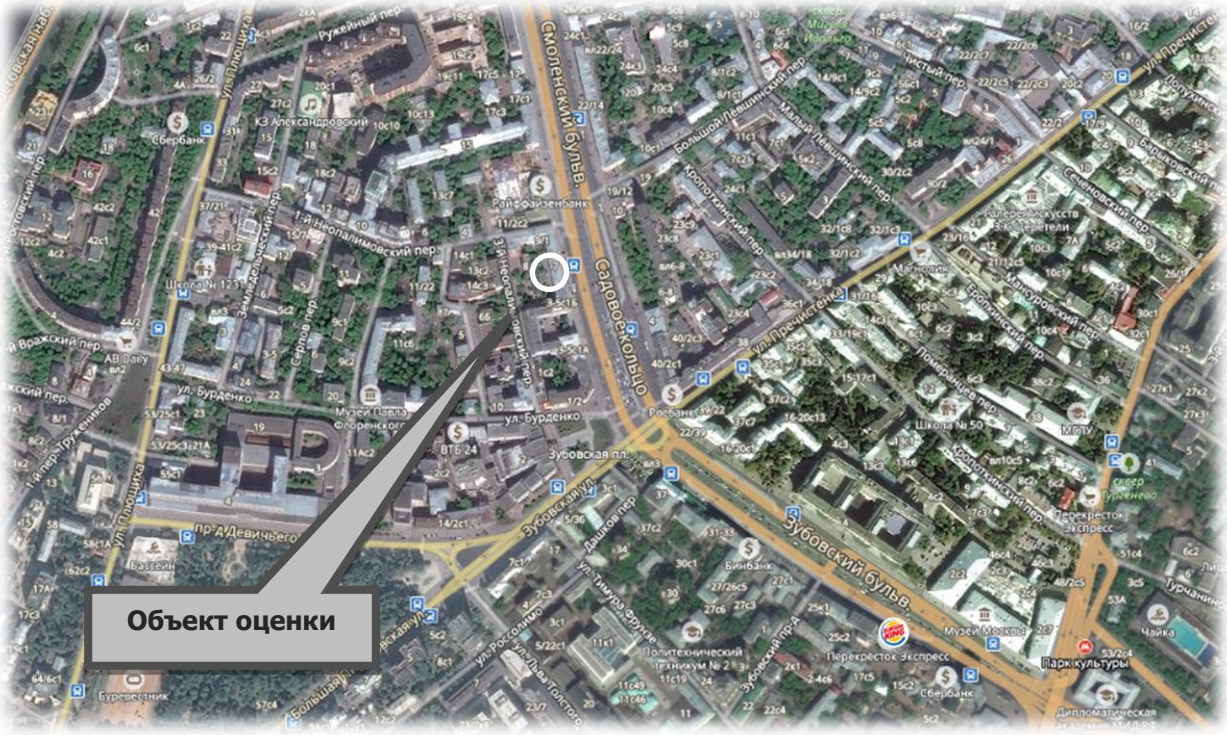
Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.2. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: http://maps.yandex.ru

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



Источник: http://maps.yandex.ru

Локальное местоположение

Объект оценки расположен на 1-й линии домов Смоленского бульвара. Местоположение объекта оценки характеризуется высоким автомобильным и пешеходным трафиком. Основными

транспортными магистралями являются Садовое кольцо, Кутузовский и Комсомольский проспекты. В непосредственной близости от объекта оценки расположены остановка общественного транспорта "1-й Неопалимовский переулок" и ст. м. "Парк Культуры".

Выводы из анализа характеристик оцениваемого объекта

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

Основные преимущества объекта оценки

- объект оценки расположен в развитом районе города, что делает его привлекательным для размещения недвижимости торгово-офисного назначения;
- близость к основным транспортным магистралям, развитость общественного транспорта;
- расположение в районе с высоким пешеходным и автомобильным трафиком.

Таким образом, анализ местоположения не выявил существенных причин, способных снизить потребительскую ценность объекта в течение ближайшего времени при его использовании в качестве объекта коммерческого назначения.

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

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

- копию выписки из ЕГРН №99/2017/31091840 от 13.10.2017 г.;
- копию выписки из ЕГРН №99/2018/92823518 от 12.04.2018 г.
- копии технической документации;
- информационное письмо о балансовой стоимости;
- копию договора аренды №МР-1-180515 от 18.05.2015 г.;
- копию дополнительного соглашения к договору аренды №МР-1-180515 от 18.05.2015 г. от 12.01.2016 г.;
- информацию и копии документов консультационного характера.

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 проводилось 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.

Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на объект оценки зарегистрировано право общей долевой собственности. Субъектами права являются владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ", сведения о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Допущение. В соответствии с выпиской из ЕГРН №99/2018/92823518 от 12.04.2018 г. и выпиской из ЕГРН №99/2017/31091840 от 13.10.2017 г., у оцениваемого помещения существует ограничение

(обременение) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости помещения осуществлялась без учета данного обременения.

Допущение. На основании договора аренды №МР-1-180515 от 18.05.2015 г., оцениваемое помещение сдано в долгосрочную аренду. На основании проанализированной информации[3] Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды согласно данным договора аренды соответствует рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости проводилось с учетом данного обременения.

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

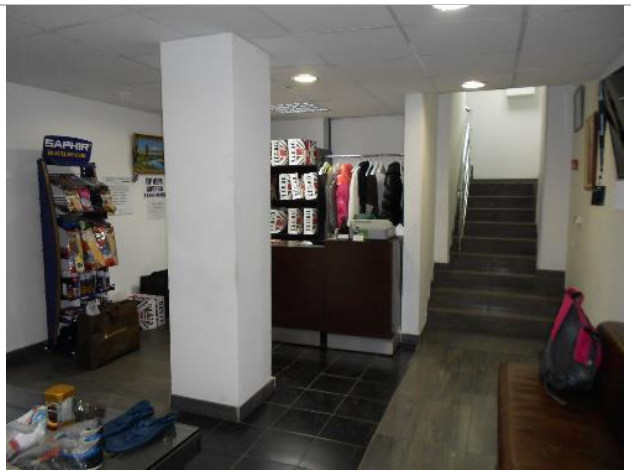
На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии. Объект оценки представляет собой помещение, расположенное в подвале и на 1 этаже жилого дома. Жилое здание введено в эксплуатацию в 1944 г., также была проведена реконструкция в 2015 г. В помещении выполнен стандартный ремонт. Внешний вид здания, в котором расположено оцениваемое помещение, и состояние отделки оцениваемого помещения представлены в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.3). Сведения о физических свойствах и технических характеристиках оцениваемого объекта и здания, в котором он расположен, приведены в таблице ниже (Таблица 3.4).

Таблица 3.3. Состояние объекта оценки

Фотография 3.1. Внешнее состояние объекта

Фотография 3.2. Внешнее состояние объекта

Фотография 3.3. Внутреннее состояние объекта



Фотография 3.4. Внутреннее состояние объекта

Источник: данные визуального осмотра Исполнителем

[3] Анализ рынка объекта оценки приведен ниже по тексту Отчета (Таблица 5.9).

Таблица 3.4. Описание физических свойств объекта оценки

Наименование	Характеристика
Общая характеристика здания (в котором расположен объект оцекни)	
Объект недвижимости	Жилой дом с нежилыми помещениями в подвале и на 1-ом этаже
Назначение объекта	Жилой дом с нежилыми помещениями в подвале и на 1-ом этаже
Текущее использование	Жилой дом с нежилыми помещениями в подвале и на 1-ом этаже
Год постройки	1944
Срок полезной службы, лет	85
Год проведения капитального ремонта/реконструкции	2015
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Общая площадь, кв. м	6 673,00
Арендопригодная, кв. м	Н/д
Строительный объем, куб. м	Н/д
Площадь застройки, кв. м	Н/д
Класс конструктивных систем	КС-1
Этажность	7 этажей
Подземная часть, кв. м	Н/д
Расположение входной группы	Входы со Смоленского бульвара и входы в подъезды со стороны двора
Наличие витринного остекления	Присутствует
Конструктивные характеристики здания, в котором расположен объект оценки	
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпич
Фундамент	Н/д
Материал перекрытия	Ж/б
Материал крыши	Н/д
Общее техническое состояние	Н/д
Физический износ по БТИ	Н/д
Общая характеристика объекта оценки	
Расположение помещений в здании	Подвал, 1-ый этаж
Общая площадь	238,7
Планировка этажа	Коридорно-кабинетная
Высота потолка, м	3,30; 3,05
Внутренняя отделка	Стандарт
Функциональное использование площадей объекта оценки	
– площадь административно-офисных помещений, кв. м	-
– площадь торговых помещений помещений, кв. м	238,70
Наличие отдельного входа	Присутствует
Наличие витринного остекления	Присутствует
Наличие (отсутствие) организованной парковки	Стихийная парковка на прилегающей территории
Внутреннее инженерное оборудование	
Отопление	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Электроосвещение	+
Система пожарной сигнализации	+
Радио	+
Телефон	+

Наименование	Характеристика
Телевидение	+
Охрана здания и прилегающей территории	-

Источник: данные, предоставленные Заказчиком: копия выписки из ЕГРН, копия кадастрового паспорта; копия технического паспорта, http://www.moscowmap.ru/adress_all.asp?dom=27942#info-

Информация о прошлых и ожидаемых доходах и затратах

На основании предоставленной Заказчиком информации оцениваемое помещение сдано в долгосрочную аренду. В соответствии с данными Договора аренды № МР-1-180515 от 18.05.2015 г. и Дополнительного соглашения от 12.01.2016 г. величина арендной ставки за оцениваемое помещение составляет 40 536 руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных расходов. Информация о величине арендной платы представлена в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.5).

Согласно рекомендациям АРБ[4] 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 соответствие рекомендациями АРБ, Исполнитель производит анализ соответствия ставок аренды, предоставленных Заказчиком, рыночными данным арендных ставок. Исполнителем была проанализирована величина арендной платы в соответствии с информацией, предоставленной Заказчиком. Арендная ставка, указанная в договоре аренды, соответствует среднерыночным значениям ставок для подобных помещений[5]. В результате проведенного анализа Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода с учетом наличия информации, предоставленной Заказчиком.

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

[5] Анализ рынка объекта оценки приведен ниже по тексту Отчета (Таблица 5.9).

Таблица 3.5. Реестр арендаторов

Месторасположения	Арендатор	Профиль деятельности арендатора	№ Договора	Площадь по БТИ, кв.м.	Дата передачи помещения в аренду	Дата окончания договора	Индексация ежегодно, %	Арендная плата (по договору)	Ставка аренды, руб./кв. м в год, без НДС	Компенсация коммунальных и эксплуатационных платежей
Подвал, 1-ый этаж	ООО "Аптека А.в.е."	Аптека	Договор аренды № МР-1-180515 от 18.05.2015 г Дополнительное соглашение от 12.07.2016 г..	238,70	27.05.2015	24.04.2020	8	1. Начиная с даты подписания Акта приема-передачи объекта аренды и до истечения двух месяцев - 380 000,0 2. Начиная с третьего месяца срока аренды - 760 000,0 3. Начиная со второго года срока аренды 820 800,0 4. Начиная с третьего года срока аренды - 886 464,0 5. Начиная с четвертого года срока аренды - 957 381,12 6. Начиная с пятого года срока аренды - 1 033 971,61	40 536[6]	Оплачивается в полном объеме по счету
ИТОГО				**238,7**					**40 536**	

Источник: данные Заказчика

[6] (886 464*1+957 381,12*11)/F4/1,18

3.4. Классификация недвижимого имущества

При классификации недвижимого имущества Исполнитель руководствовался методологическими положениями, изложенными ниже по тексту Отчета (п. 6.2).

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 схожие с объектом оценки достаточно представлен на рынке, а значит, активный рынок для данного имущества имеется. Следовательно, данное имущество является неспециализированным.

Оцениваемое имущество относится к классу основных средств — земельные участки и здания (нежилые помещения). Объект оценки участвует в операционной деятельности, соответственно, может быть отнесен к классу операционных активов.

На основании всего вышеизложенного, проанализировав имущественные права, количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также его местоположение, Исполнитель сделал вывод о том, что объект оценки относится к сегменту рынка нежилой коммерческой недвижимости г. Москвы.

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

При определении срока полезной службы Исполнитель руководствовался методологическими положениями, изложенными в п. 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.

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

$$\text{ОСПИ} = (\text{HMS} - X_B) \times V_{MS} + (H_{ОКОС} - X_B) \times V_{ОКОС} + (H_{ЕНАО} - X_B) \times V_{ЕНАО} + \text{ОСПИ}_Э \times V_Э,$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

X_B — 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";

$\text{ОСПИ}_Э$ — оставшийся срок полезного использования, определенный Исполнителем экспертно;

V_{MS}, $V_{ОКОС}$, $V_{ЕНАО}$, $V_Э$ — веса, присваиваемые соответствующим результатам.

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является помещение.

Определение срока полезной службы оцениваемого помещения представлено в таблице ниже.

Таблица 3.6. Определение срока полезной службы здания, в котором расположено оцениваемое помещение

Наименование объекта	Здание
Местоположение объекта	г. Москва, бульв. Смоленский, д. 7 ЦАО, р-н Хамовники м. "Парк Культуры"
Площадь, кв. м	238,70
Год постройки/реконструкции	2015[7]
Хронологический возраст	3
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	57
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в	100

[7] Источник: http://www.moscowmap.ru/adress_all.asp?dom=27942#info-

Наименование объекта	Здание
амортизационные группы"	
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	97
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"	80
Срок полезного использования, определенный экспертно, лет	95
Оставшийся срок полезного использования, определенный экспертно, лет	92
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	85
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	**82**

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

Хорошее техническое состояние объекта оценки. Оцениваемое имущество эксплуатируется на дату оценки и соответствует требованиям, предъявляемым к подобным объектам. К земельному участку, на котором расположено здание с оцениваемым помещением, подведены все центральные коммуникации.

Таблица 3.7. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	22.04.2018 г.
Представитель Исполнителя	Е. А. Крестина
Текущее использование объекта оценки	По состоянию на дату оценки помещение используется под помещения аптеки
Примечание	В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика на предмет характеристик и состояния оцениваемых объектов. Акт осмотра объекта оценки представлен в Приложении 5 к Отчету, фотографии объекта оценки — в Приложении 6 и в таблице выше по тексту Отчета (Таблица 3.3). Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также в ходе проведенного визуального осмотра

Источник: данные визуального осмотра

Допущение. Специалистами АО "НЭО Центр" была проведена оценка справедливой стоимости оцениваемого имущества по состоянию на 10.04.2018 г., по состоянию на указанную дату был проведен осмотр и фотофиксация оцениваемого имущества. Техническое состояние объекта оценки принималось на основании визуального осмотра, проведенного 22.04.2018 г. Оценка производится из допущения, что физическое состояние и характеристики объекта оценки на дату оценки и на дату осмотра совпадают.

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков[8] ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации[9] имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

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

Исходя из данных, опубликованных на портале Statrielt[10], средний срок экспозиции торговых объектов, составляет порядка 4-9 мес.

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, Исполнитель принял срок экспозиции равным 6 мес. Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы, спрос на аналогичные объекты и их востребованность, объект оценки является среднеликвидным.

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

[9] Согласно методическим рекомендациям АРБ предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т. е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

[10] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1426-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2018-goda

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, сложившейся на рынке нежилой недвижимости г. Москвы, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования оцениваемого объекта недвижимости, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка, на котором расположен объект оценки, является его текущее использование, а именно для размещения объектов жилой застройки со встроенными нежилыми помещениями на 1-х этажах. Наиболее эффективным использованием оцениваемого помещения также является его текущее использование.

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

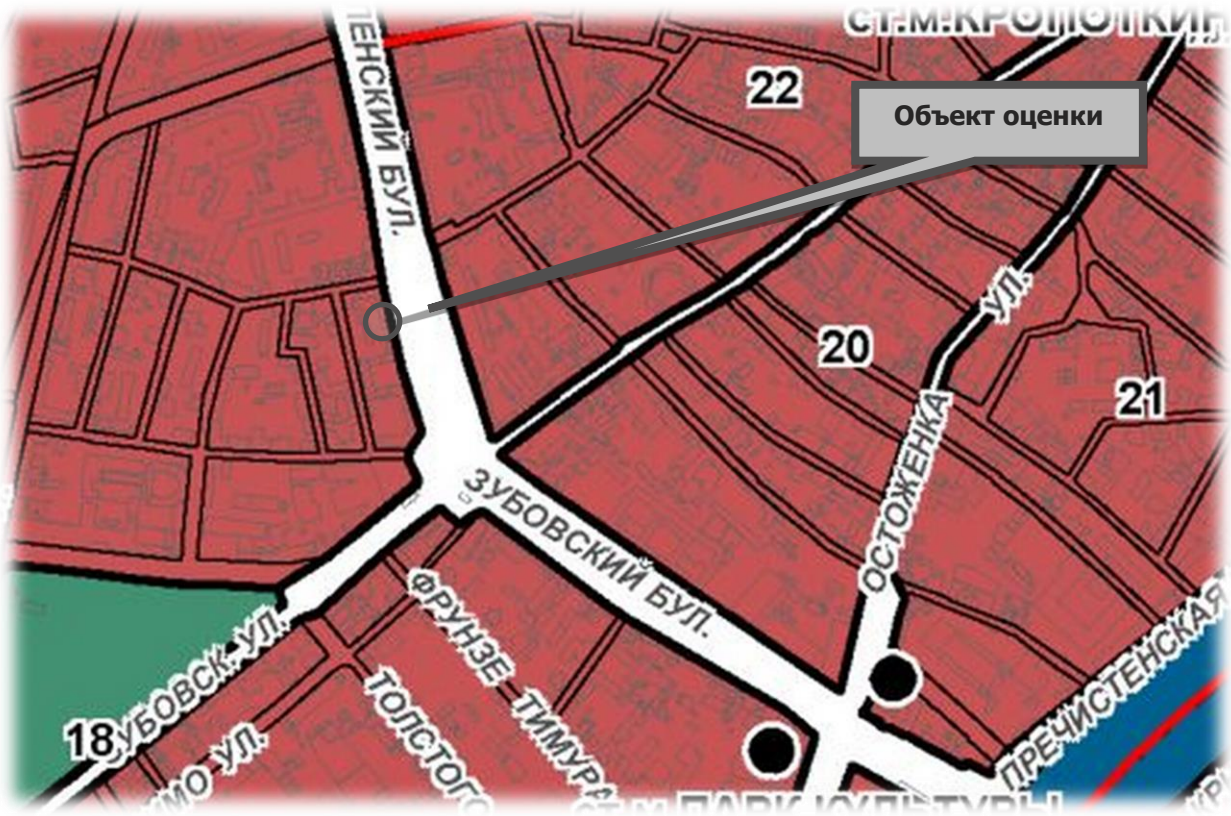
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. №137-ФЗ (ред. от 23.06.2014 г.) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (ред. от 21.07.2014 г.);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (ред. от 21.07.2014 г.).

Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровыми планами. В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ 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). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки Согласно Генеральному плану г. Москвы территория участка, на котором расположен объект оценки, отнесена к многофункциональным общественным зонам. Таким образом, с точки зрения юридической правомочности на данном земельном участке возможно строительство объектов жилой застройки с нежилыми помещениями на 1-х этажах. Строительство объектов производственно-складской недвижимости законодательно запрещено и далее не рассматривается
Физическая возможность	Рельеф участка ровный, форма правильная многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельных участков, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для размещения объектов жилой застройки с нежилыми помещениями на 1-х этажах
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	Земельный участок расположен в районе с развитой инфраструктурой, имеет удобный подъезд и находится в пешеходной доступности от остановок общественного наземного транспорта, что повышает коммерческую привлекательность объекта. Расположен на 1-й линии домов Смоленского бульвара, в непосредственной близости от Садового кольца, Кутузовского и Комсомольского проспектов. В непосредственной близости от объекта оценки расположены остановка общественного транспорта "1-й Неопалимовский переулок" и ст. м. "Парк Культуры". С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности данный участок необходимо использовать для размещения объектов жилой застройки с нежилыми помещениями на 1-х этажах
Вывод	**Наиболее эффективным использованием земельного участка является его текущее использование. Наиболее эффективным использованием оцениваемого помещения также является его текущее использование**

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 4.1. Расположение объекта оценки на Генеральном плане г. Москвы



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

Анализ земельного участка, на котором расположен объект оценки, с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования 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 осмотра объекта оценки и предоставленных Заказчиком данных было сделано заключение об хорошем состоянии оцениваемого 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

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе[11]

- После спада в 2016 году на 0,2% ВВП в 2017 году вырос. Месячные и квартальные данные Росстата указывают на темп роста по итогам 2017 года на уровне 1,4–1,8 процента.
- В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП сократился на 0,3% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Основной отрицательный вклад в ВВП внесла динамика промышленного производства (-1,2 п.п.). В декабре, по оценке Минэкономразвития России, произошла нормализация производственной активности.
- Курс рубля в ноябре–декабре был стабильным.
- Потребительская инфляция по итогам 2017 года достигла исторически минимального значения – 2,5% г/г.
- По сравнению с 2016 годом рост цен замедлился во всех сегментах потребительского рынка.
- Внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный) в ноябре продолжил устойчиво расти по отношению к соответствующему периоду предыдущего года. Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3% г/г (2,7% г/г в ноябре, 3,1% г/г в октябре и 3,2% г/г в сентябре).
- Ситуация на рынке труда продолжает формировать благоприятные условия для расширения потребительского спроса. Темпы роста реальных заработных плат в октябре и, по предварительной оценке, в ноябре вновь обновили максимум с начала восстановительного цикла (5,4% г/г в октябре–ноябре).
- В декабре Росстат подвел предварительные итоги уборочной кампании 2017 года. Основной вклад в рост производства продукции растениеводства в 2017 году внес рекордный урожай зерновых и зернобобовых (134,1 млн. тонн в весе после доработки), который превзошел как постсоветский максимум 2016 года (120,7 млн. тонн), так и исторический рекорд 1978 года.
- Положительную динамику в 2017 году показали основные показатели деятельности животноводства. Так, производство скота и птицы на убой (в живом весе) в хозяйствах всех категорий в январе–ноябре 2017 года выросло на 4,8% г/г, молока – на 0,9% г/г, яиц – на 3,0% г/г.
- В результате за первые 11 месяцев 2017 года выпуск сельскохозяйственной продукции увеличился на 2,5% г/г (по сравнению с 4,8% г/г в целом за 2016 год).
- Оперативные индикаторы экономической активности достигли в 2017 году очень высоких значений. Опросные показатели находятся на максимальных за 10 лет значениях. Композитный индекс PMI в обрабатывающей промышленности и в секторе услуг в среднем за 2017 год составил 55,3, достигнув максимума с 2008 года. Индекс предпринимательской уверенности, рассчитываемый Росстатом, показывал в целом сходную (хотя и более волатильную) динамику.
- Инвестиции крупных и средних предприятий в январе–сентябре 2017 года росли теми же темпами, что и экономика в целом. По данным Росстата, капитальные вложения указанной группы предприятий за первые 9 месяцев прошлого года увеличились на 1,6% г/г и обеспечили примерно 75% общего объема инвестиций в российской экономике.
- В ноябре–декабре банковский сектор продолжил функционировать в условиях структурного профицита ликвидности. Основной приток ликвидности в банковский сектор формировался по счетам расширенного правительства, что связано с использованием средств Резервного фонда и ФНБ в качестве источника финансирования дефицита федерального бюджета.

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

- Динамика показателей кредитной активности была позитивной. Кредит экономике (населению и нефинансовым организациям) в ноябре увеличился на 2,6% г/г после 1,9% г/г в октябре с исключением валютной переоценки. Сокращение кредитов нефинансовым организациям по отношению к соответствующему периоду предыдущего года замедлилось до -0,5% г/г после -0,9% г/г в предыдущем месяце.
- Нефтяные котировки с начала ноября устойчиво превышают уровень 60 долл. США за баррель. Дальнейшую поддержку ценам на нефть в декабре оказало продление соглашения ОПЕК+ об ограничении добычи.
- Прошедший год ознаменовался завершением процесса макроэкономической стабилизации после двойного шока для платежного баланса, сформировавшегося в 2014 году (снижение цен на энергоносители и введение санкций).
- За последние три года Россия реализовала целый блок структурных реформ в макроэкономической политике. Первое – переход к таргетированию инфляции. Второе – отказ от политики управления валютным курсом и переход к его свободному плаванию. Третье – адаптация бюджета к низким ценам на нефть и введение бюджетного правила с ценой отсечения 40 долл. США за баррель (в ценах 2017 года). Четвертое – полноценное введение механизма, снижающего влияние волатильности цен на нефть на внутреннюю экономику.
- Таким образом, экономическая динамика в 2018 году будет характеризоваться следующими тенденциями:
  - инфляция при условии отсутствия негативных погодных шоков весь год будет находиться ниже отметки в 4%;
  - экономика продемонстрирует ускорение темпов экономического роста, которые сохранятся на уровне около 2%;
  - федеральный бюджет закончит 2018 год с профицитом около 1% ВВП;
  - Фонд национального благосостояния прибавит около 50 млрд. долл. США.

5.2. Анализ рынка инвестиций России[12] по итогам I квартала 2018 г. [13]

5.2.1. Основные положения

В 2017 году инвестиционная активность на российском рынке недвижимости была умеренной. Из позитивных сигналов стоит отметить ряд крупных сделок, в том числе с участием иностранного капитала, в частности, на российском рынке появились новые игроки из Китая. Также прошел ряд портфельных сделок. В предстоящем 2018 году ожидается продолжение тенденции по стабилизации рынка. Определяющим периодом должен стать I квартал, после которого станет более очевидным дальнейший политический вектор, а также прояснится ситуация по санкциям со стороны США. В настоящий момент за счет большого количества отложенных по тем или иным причинам сделок на рынке образовался накопленный спрос, который при условии сохранения позитивных экономических факторов может вылиться в 2018 году в ряд крупных сделок, в том числе связанных с появлением на российском рынке новых влиятельных игроков.

Общий объем инвестиций в российскую недвижимость остался на уровне предыдущего года и составил 4,3 млрд. долл. США. Показатели первого полугодия 2017 года демонстрировали хорошую динамику, позволявшую рассчитывать по итогам года на преодоление значений 2016 года, однако в третьем квартале в российскую недвижимость было инвестировано лишь 229 млн долл. США, что является одним из самых низких квартальных показателей этого

[12] https://kfcontent.blob.core.windows.net/research/599/documents/ru/-iii-2017-5024.pdf

[13] http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Moscow_Investment_Report_Q4_2017_rus.pdf?8bf03880-4998-40a0-aefe-8d88fabfc877; http://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/-2017-5198.pdf

десятилетия. Под конец года был закрыт ряд крупных сделок, в том числе портфельных, благодаря которым общий объем инвестиций в российскую недвижимость значительно вырос и достиг уровня, сопоставимого с показателями прошлого года.

Таблица 5.1. Основные показатели рынка инвестиций

Показатель	2015	2016	2017
Общий объем инвестиционных сделок, млрд долл. США	2,9	4,3	4,3
Общее количество инвестиционных сделок	34	52	57
Средний объем сделки, млн долл. США	86,0	81,0	75,4

Источник: Knight Frank Research, 2018 (http://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/-2017-5198.pdf)

2017 год выдался событийным как для рынка недвижимости, так и для экономики России в целом, причем эти события были как позитивного, так и негативного характера. К положительным факторам для рынка недвижимости можно отнести в первую очередь снижение Центральным банком ключевой ставки, что сделало заемные средства более доступными для инвесторов. Также положительным сигналом стало снижение вакансии и рост арендных ставок в торговом и офисном сегментах. В совокупности эти факторы благотворно влияют на инвестиционную привлекательность данных сегментов, в том числе и для иностранных инвесторов.

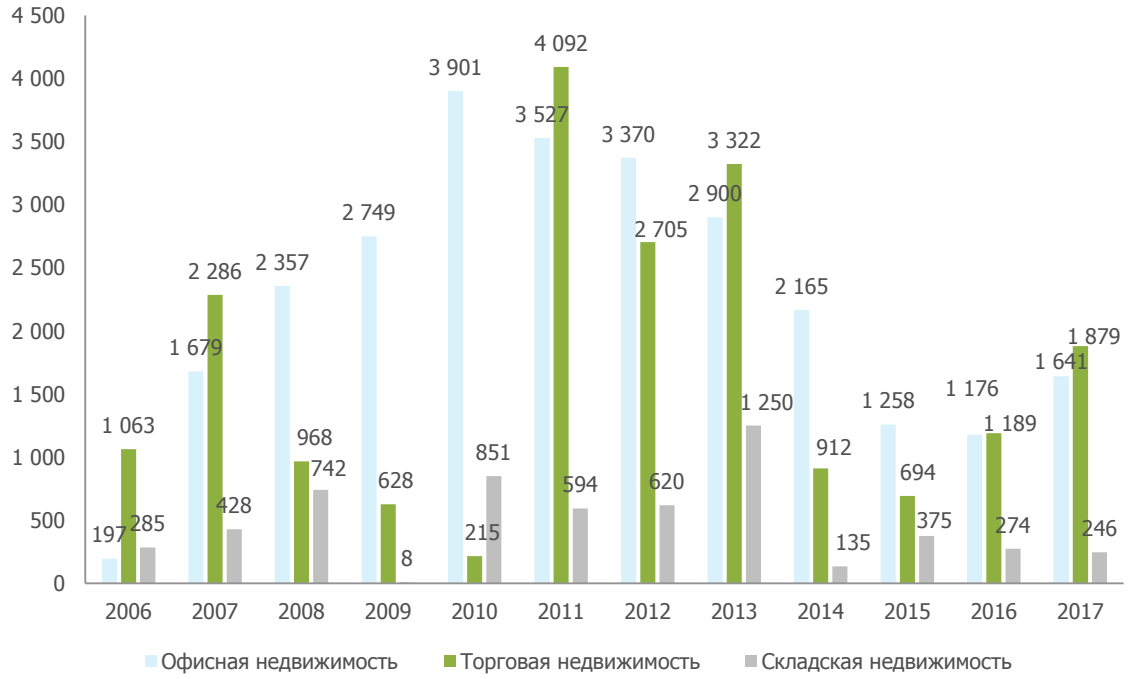
К негативным факторам можно отнести начало реализации планов некоторых крупных иностранных инвесторов по выходу с российского рынка, о которых они заявляли несколько лет назад. Эти планы были озвучены компаниями несколько лет назад, и лишь в 2017 году были найдены покупатели на их последние российские активы. За счет крупной портфельной сделки по продаже московских торговых центров австрийской компанией Immofinanz на российском рынке недвижимости впервые за 4 года зафиксирован чистый отток иностранного капитала. Американский фонд Heitman также в 2017 году нашел покупателей на свои последние российские активы.

Позитивными экономическими факторами можно считать постепенный выход российской экономики из рецессии и рост ВВП около 2% по итогам года в совокупности с рекордно низкой инфляцией. На фоне этого в 2017 году Центральный банк дважды снижал ключевую ставку: сначала в марте на 0,25 процентных пункта, а затем в декабре еще на 0,50 процентных пункта – до уровня 7,75%. Однако произошел и ряд событий, негативно отразившихся на экономике страны. В первую очередь это введение в августе новых экономических санкций со стороны США. Также в этом году с серьезными проблемами столкнулся банковский сектор, вследствие чего Центральный банк был вынужден начать процедуру санации в нескольких крупных частных банках, таких как "Открытие", "БИНБАНК", "Промсвязьбанк" и др.

Международные рейтинговые агентства S&P, Moody's и Fitch сдержанно отнеслись к перспективам России при составлении кредитных рейтингов. Например, агентство S&P подтвердило кредитный рейтинг России на уровне BB+, который считается неинвестиционным.

Наибольший объем инвестиций по итогам 2017 года был привлечен в торговый сегмент. В первую очередь за счет крупной портфельной сделки по продаже торговых центров, принадлежавших Immofinanz, российской компании Fort Group доля инвестиций в торговый сегмент от общего объема инвестиционных сделок достигла 44%. На долю офисного сегмента пришлось 38% от общего объема инвестиций, складского – 6%.

Рисунок 5.1. Инвестиции по секторам, млн долл. США



Источник: Knight Frank Research, 2018 (http://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/-2017-5198.pdf)

В 2017 году по сравнению с предыдущим годом доля иностранных инвестиций увеличилась на 2% и достигла 13%. Стоит отметить долгожданную сделку с участием инвесторов из Китая, которые приобрели бизнес-центр "Воздвиженка центр". Для иностранных инвесторов российский рынок недвижимости остается одновременно высокодоходным, но вместе с тем и высокорисковым, что вынуждает их тщательно взвешивать все решения, вынужденно растягивая сроки сделок. Тем не менее общая стабилизация на рынке недвижимости (в первую очередь рост ставок аренды и снижение вакансии) привлекает все больше новых игроков, за счет которых может существенно увеличиться доля иностранных инвестиций в общем объеме инвестиционных сделок.

Традиционно наиболее привлекательным с точки зрения инвестиций является московский регион, на долю которого пришлось более 80% от общего объема инвестиционных сделок. Увеличение инвестиционной активности связано с периодом стабилизации макроэкономических факторов, которые оказали значительное влияние на рынок коммерческой и жилой недвижимости.

В 2018 году аналитики ожидают сохранения факторов, позитивно влияющих на дальнейшую стабилизацию рынка российской недвижимости, а также умеренного роста объемов инвестиций по итогам года на 15–20%.

Таблица 5.2. Ставки капитализации по секторам недвижимости

Показатель	IV квартал 2017 г.	
	минимум, %	максимум, %
Офисы	9,0%	10,5%
Торговые центры	9,0%	10,5%
Складские помещения	11,0%	12,5%

Источник: Исследование Jones Lang Lasalle[14]

[14] http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Moscow_Investment_Report_Q4_2017_rus.pdf?8bf03880-4998-40a0-aefe-8d88fabfc877

5.2.2. Выводы

- Восстановление экономики, укрепление рубля и снижение инфляции сгладили негативный эффект от нестабильности банковского сектора, что привело к закрытию нескольких крупных сделок.
- В 2017 году объем инвестиций вырос на 9% в годовом сопоставлении и составил 4,3 млрд долл. США.
- Большая доля транзакций пришлась на сектор торговой недвижимости – 44% от общего объема. Офисные сделки составили 38%.
- Московские активы оставались наиболее востребованными – 79% от общего объема сделок было заключено на столичном рынке. При этом доля Санкт-Петербурга увеличилась до 16% с 9% в 2016 году.
- Доля сделок с участием иностранных игроков выросла до 13% в 2017 году.
- Ориентиром для игроков рынка являются следующие диапазоны ставок капитализации активов институционального качества в Москве: 9-10,5% для офисов и торговых центров, 11-12,5% для складов.
- На фоне снижения Банком России ключевой ставки стоимость банковского финансирования продолжит уменьшаться.
- В результате улучшения макроэкономической ситуации и состояния рынка ожидается снижение ставок капитализации объектов недвижимости в 2018 году.
- Аналитики ожидают дальнейшего роста инвестиций в недвижимость России в краткосрочной перспективе. По прогнозам экспертов, инвестиционный объем в 2018 году может составить 5 млрд долл. США.

5.3. Анализ рынка встроенных помещений на первых этажах г. Москвы по итогам I кв. 2018 г. [15]

5.3.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость встроенных помещений

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

На основании анализа рынка Исполнитель установил, что стоимость встроенных помещений зависит от класса и общей площади объекта недвижимости, а также определяется местоположением, пешеходным и автомобильным трафиком, линией расположения, состоянием отделки.

Основные ценообразующие факторы для встроенных помещений приведены в таблице ниже.

Таблица 5.3. Основные ценообразующие факторы для встроенных помещений

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика
1	Функциональное назначение	ПСН, магазин, офис
2	Местоположение	Район, удаленность от метро, пешеходный/автомобильный трафик
3	Линия расположения	1-ая линия/ во дворе
4	Транспортная доступность	Пешая/транспортная доступность

[15] Подготовлено с использованием: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/street_retail_moscow_market_report_q4_2017_rus_final_.pdf?la=ru-RU; http://www.jll.ru/russia/ru; http://rrg.ru/analytic/review/sale-february-2018

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика
5	Фактор цены предложения	Возможность снижения цены в процессе переговоров (торг)
6	Общая площадь	Площадь объекта
7	Состояние отделки	Наличие/отсутствие отделки, уровень отделки
8	Техническая оснащенность	Состояние технических систем
9	Этажность помещения	Этаж расположения помещения, разные этажи имеют разную коммерческую привлекательность
10	Наличие (отсутствие) дополнительных характеристик, повышающих привлекательность объекта для потенциального покупателя	Наличие/отсутствие отдельного входа, наличие/отсутствие витринного остекления

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.3.2. Общая ситуация

По итогам 2017 г. можно констатировать, что рынок стрит-ритейла Москвы стабилизировался после двухлетнего периода спада, вызванного сокращением реальных денежных доходов населения, девальвацией и неопределенностью экономических перспектив для ритейлеров. Оживление рынка в 2017 г. выражается в снижении уровня вакантности, росте ставок аренды, а также в активности новых международных брендов.

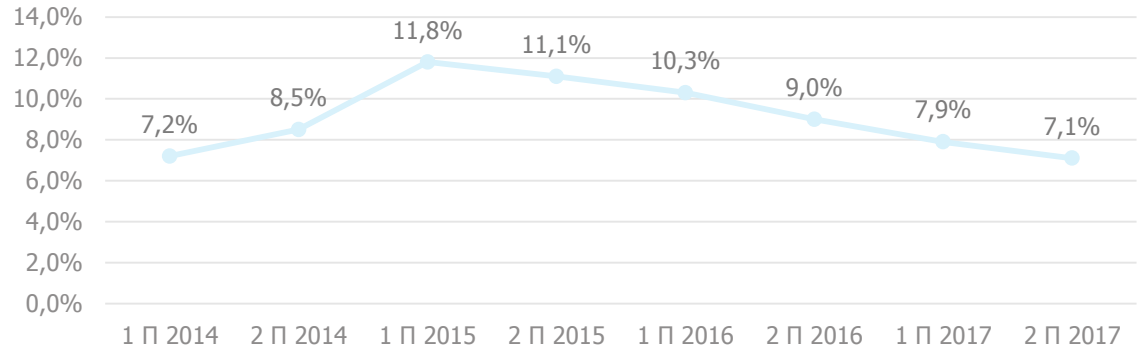
Таблица 5.4. Показатели рынка стрит-ритейла г. Москвы

Показатель	2016	2017
Общий объем площадей объектов street retail в центре Москвы, тыс. кв. м	541,2	560,1
Количество торговых помещений на центральных улицах, штук	3 054	3 125
Средний размер арендованных помещений, кв. м	170	154
Уровень вакантности, %	9,2	7,1

Источник: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/street_retail_moscow_market_report_q4_2017_rus_final_.pdf?la=ru-RU

Средний уровень вакантности на рынке стрит-ритейла в 2017 г. снизился до 7,1% по сравнению с 9,2% в конце 2016 г. Снижение доли свободных помещений наблюдается почти по всем типам торговых коридоров, включая Садовое кольцо, которое подверглось масштабной реконструкции в минувшем году. Исключением стало Бульварное кольцо, спрос на которое еще не успел восстановиться после летней реконструкции: вакантность в конце 2017 г. увеличилась до 8,4% по сравнению с 7,7% до начала работ.

Рисунок 5.2. Динамика вакантности на центральных улицах г. Москвы, %



Источник: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/street_retail_moscow_market_report_q4_2017_rus_final_.pdf?la=ru-RU

На Садовом кольце по итогам 2017 г. наблюдается снижение доли свободных площадей до 10,9% по сравнению с периодом проведения строительных работ, когда вакантность достигла 13,5%, и даже по сравнению с 12,1% в конце 2016 г. При этом разные отрезки магистрали отличаются

разной проходимостью и привлекательностью для ритейла, а значит, и разным уровнем вакантности. Так, наибольшая вакантность в 2017 г. наблюдается на Садовой-Черногрязской и Садовой-Каретной улицах, где доля свободных помещений составляет 28% и 26% соответственно. Несмотря на то что данные участки отличались высокой вакантностью и до реконструкции (23% и 22% соответственно), эффект роста свободных площадей в результате программы все же ощущается.

Самые заполненные улицы по итогам 2017 года: Покровка (на ней пустует 2,9% помещений), Мясницкая (3,4%) и район Патриарших прудов (3,5%).

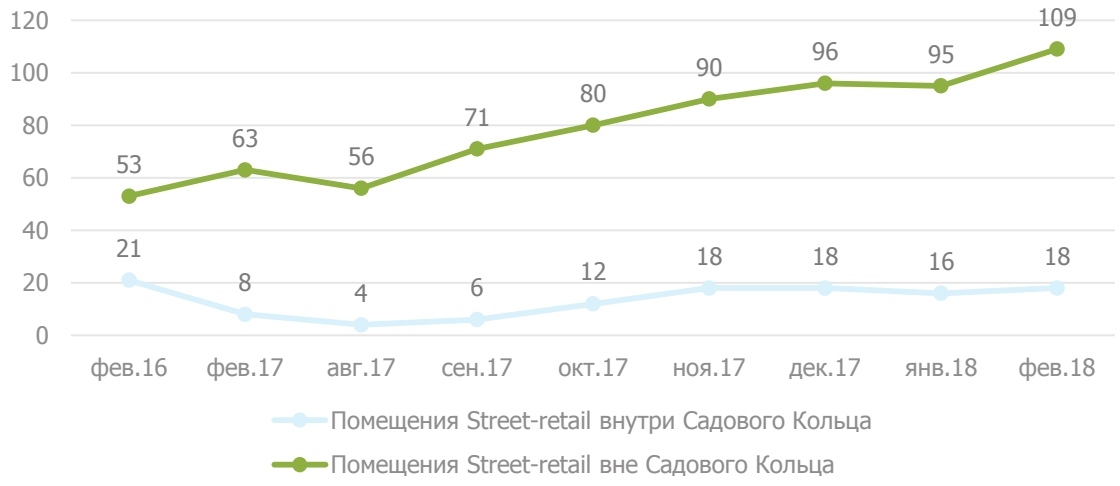
5.3.3. Предложение

В феврале 2018 года экспонировалось 127 объектов общей площадью 37 тыс. кв. м и общей стоимостью 12,46 млрд. руб. По сравнению с январем их количество выросло на 14%, а общая площадь - на 18%.

Объем предложения объектов street-retail в центре по количеству вырос на 13%, а по общей площади снизился на 5% и составил 18 объектов общей площадью 5 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в пределах Садового Кольца выросла на 9% и составила 873 077 руб./кв. м.

Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца составил 109 объектов общей площадью 32 тыс. кв. м, увеличившись по сравнению с январем на 15% по количеству и на 23% по общей площади. Средневзвешенная цена по таким помещениям сократилась на 10% и составила 261 747 руб./кв. м, что было, в частности, связано с выходом на рынок дешевого объекта на Волоколамском ш. (3 900 кв. м, 61 103 руб./кв. м).

Рисунок 5.3. Динамика объема предложения по продаже объектов street-retail в г. Москва, шт.



Источник: http://rrg.ru/analytic/review/

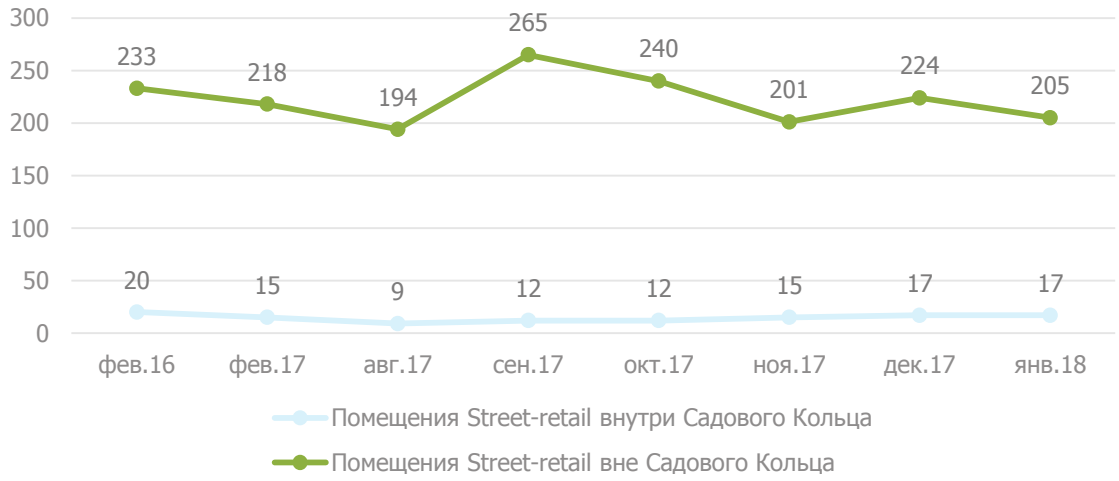
Объем предложения аренды торговых помещений формата street-retail в январе 2018 г. по количеству снизился на 8%, а по общей площади - на 14%. Всего экспонировалось 222 объекта площадью 56 тыс. кв. м, из них 17 объектов предлагалось в центре и 205 объектов – за его пределами.

Объем предложения в центре за месяц по количеству не изменился, а по общей площади – вырос на 5%. Средняя ставка аренды снизилась на 9% и составила 63 800 руб./кв. м/год. Снижение ставки произошло, в частности, в связи с уходом с рынка дорогого объекта на Столешниковом пер. (925 кв. м, 102 900 руб./кв. м/год), а также началом экспонирования дешевого объекта на ул. Арбат (1 000 кв. м, 25 000 руб./кв. м/год). Ставка по объектам, которые экспонируются уже не первый месяц, практически не изменилась.

Объем предложения торговых помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца за месяц по количеству снизился на 8%, а по общей площади - на 15%. Средняя арендная ставка

выросла на 2% и составила 31 791 руб./кв. м/год, при этом ставки по давно экспонируемым объектам остались на уровне декабря.

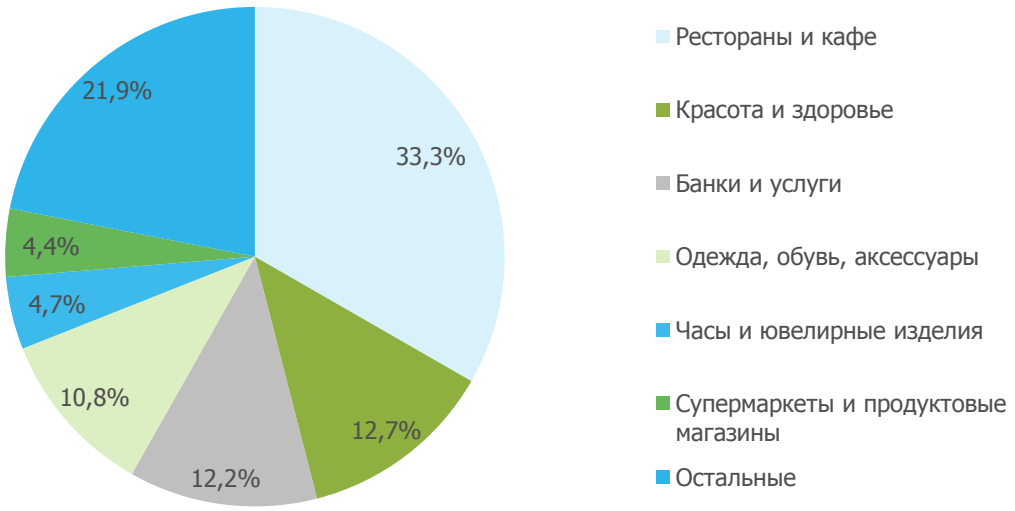
Рисунок 5.4. Динамика объема предложения по аренде объектов street-retail в г. Москва, шт.



Источник: http://rrg.ru/analytic/review/

В целом по Москве объем предложений помещений свободного назначения стабилен: новые объекты регулярно появляются на рынке, через некоторое время их занимают арендаторы.

Рисунок 5.5. Распределение существующих арендаторов основных торговых коридоров по сегментам



Источник: http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Msk_StreetRetail_Q4_2017_rus.pdf?64a199f0-b126-4bd5-a4c5-0a0ca6ba6f14

Наибольшую долю в составе арендаторов помещений стрит-ритейла на основных торговых улицах занимают операторы общественного питания (33,3%), представители услуг красоты и здоровья (12,7%), банки и услуги (12,2%), магазины одежды, обуви, аксессуаров (10,8%).

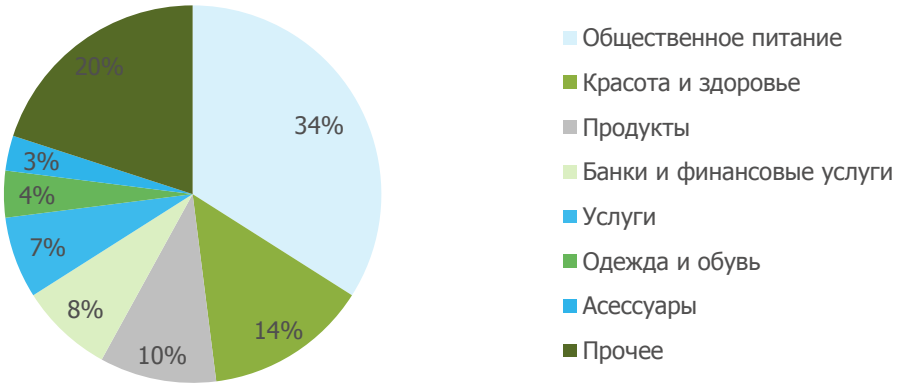
5.3.4. Спрос

Основным драйвером оживления рынка стрит-ритейла стали операторы общепита, на которые пришлось около 34% всех поглощенных свободных площадей за год. Это привело к росту доли общепита в структуре занимаемых площадей по всем типам центральных коридоров. К примеру, на

пешеходных улицах доля общепита увеличилась с 40% в 2016 г. до 46% в 2017 г., в районе Патриарших прудов – с 29% до 35% за аналогичный период.

Увеличение активности и доли операторов общепита в стрит-ритейле имеет несколько причин, важнейшей из которых является активное развитие культуры питания вне дома. По разным оценкам, доля москвичей, питающихся вне дома, составляет около 10%, что существенно ниже среднеевропейского показателя 35–40%. Поэтому потенциал роста операторов общепита очень высокий, и в ближайшие годы этот тренд продолжится. Также немаловажную роль сыграла программа реконструкции улиц, в результате которой существенно вырос трафик и посещаемость кафе и ресторанов.

Рисунок 5.6. Структура поглощения свободных площадей по категориям арендаторов, %

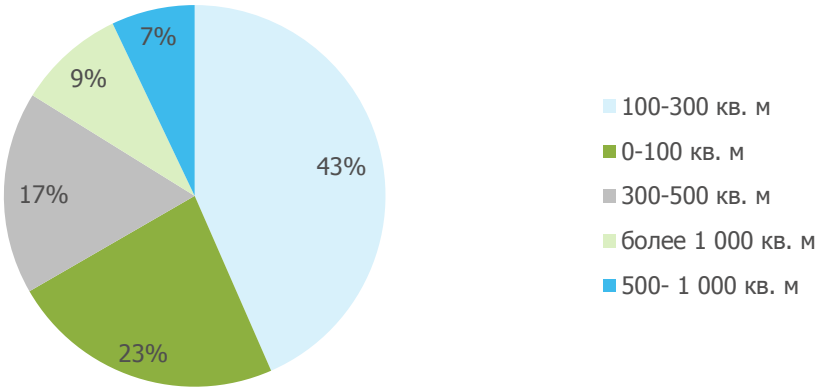


Источник: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/street_retail_moscow_market_report_q4_2017_rus_final_.pdf?la=ru-RU

Уровень ротации арендаторов на центральных торговых улицах Москвы в 2017 г. составил примерно 11%, причем в основном на смену приходили арендаторы с аналогичным торговым профилем.

Наиболее востребованы помещения площадью 100-300 кв. м (43% от общего объема спроса), на втором месте помещения до 100 кв. м (23%).

Рисунок 5.7. Распределение запросов арендаторов встроенных помещений по размеру, %



Источник: http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Msk_StreetRetail_Q4_2017_rus.pdf?64a199f0-b126-4bd5-a4c5-0a0ca6ba6f14

Активность международных брендов в 2017 г. с точки зрения выхода на российский рынок заметно возросла по сравнению с предыдущим годом, что отразилось и на новых открытиях в стрит-ритейле – за прошедший год на московский рынок всего вышли 44 международных бренда, 9 из

которых открылись в формате street retail. Годом ранее только 4 бренда выбрали встроенные помещения в качестве первого монобрендового магазина в городе.

Таблица 5.5. Новые международные бренды, появившиеся на центральных улицах г. Москвы в 2017 г.

Название	Страна	Профиль
Aquazzura	Италия	Fashion
Palais des Thés	Франция	Чай
Nagoya	Япония	Общепит
Mauboussin	Франция	Ювелирный
Huawei	Китай	Электроника
Zlocci Store	Испания	Fashion
Truefitt & Hill	Великобритания	Барбершоп
Officine Gullo	Италия	Кухни
Assunta Madre	Италия	Общепит

Источник: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/street_retail_moscow_market_report_q4_2017_rus_final_.pdf?la=ru-RU

На протяжении 2017 г. наибольшим спросом пользовались помещения на ул. Пятницкая, Покровка, Маросейка, Мясницкая, Неглинная, Петровка.

Среди заведений общественного питания, занявших пустующие прежде помещения на центральных улицах, можно отметить, к примеру, ресторан BRO&N Pizzeria холдинга Novikov Group на Малой Бронной, кондитерскую Laduree на Никольской, "Пирог Мясника" холдинга Ginza Project и Steak It Easy холдинга RESTart на Новом Арбате, "Хлеб Насущный" на Сретенке и др.

Кроме того, 2017 г. был богат на открытия новых концептов крупными ресторанными холдингами. В числе таких открытий Burger&Pizzetta от il FORNO Group, "Голодный - Злой" и I like bar 2.0 от Perelman People, "Коробок" от White Rabbit Family, "Чикен Чирикен" от BB&Burgers и др.

Как и в 2016 г., в прошлом году наблюдалась активная экспансия крупных продуктовых сетей в ЦАО, к числу которых относятся, например, "AB Daily" и "Магнолия". К тому же на фоне продолжающегося продуктового эмбарго стали динамичнее развиваться магазины, предлагающие натуральные фермерские продукты от российских производителей, например магазины LavkaLavka, "ВкусВилл", Allfoods, "Фреш Маркет 77", "Мираторг" и др.

Вследствие ярко выраженного тренда здорового питания активно развивается сеть "Город Сад", открывшая магазин на Остоженке и готовящая открытие в районе Цветного бульвара.

Активное развитие операторов общепита и продуктовых ритейлеров приводит к смене профилей центральных торговых улиц Москвы, в том числе традиционно премиальных локаций. Это уже произошло на ул. Большая Дмитровка, где преобладают операторы общепита (45%). Аналогичный процесс происходит на ул. Петровка, которая всегда была местом притяжения для люксовых фэшн-ритейлеров. Открытие магазина "ВкусВилл" рядом с Alexander Terekhov является ярким свидетельством данного тренда. Скорее всего, в этом же направлении будет меняться и самая дорогая улица Москвы – Столешников пер.

На фоне подготовки к проведению ЧМ-2018 по футболу, в Москве также довольно активно развиваются бренды спортивных товаров. Одним из таких брендов является российская сеть ZASPORT, которая открыла свой флагманский магазин на ул. Новый Арбат.

Несмотря на общее сокращение магазинов fashionритейлеров в стрит-ритейле, в 2017 г. состоялись открытия флагманских мегасторов крупнейших международных брендов. Так, на ул. Кузнецкий Мост открылся магазин Nike площадью 2 100 кв. м, там же открылся флагманский бутик Massimo Dutti площадью 1 000 кв. м, а на ул. Тверская состоялось открытие крупнейшего в России магазина H&M площадью 5 000 кв. м.

Продолжилась активная экспансия узкоспециализированных салонов красоты, прежде всего барбершопов и броубаров. В числе таких салонов – первый в России барбершоп старейшей

британской марки по уходу за лицом и волосами Truefitt & Hill, которая обслуживает британских монархов на протяжении более 200 лет.

Таблица 5.6. Ключевые открытия на центральных торговых коридорах г. Москвы в 2017 г.

Название	Улица	Профиль
Tiffany&Co	Петровка ул.	Ювелирные изделия
Laduree	Никольская ул.	Кафе и рестораны
Massimo Dutti	Кузнецкий Мост ул.	Fashion
Nike	Кузнецкий Мост ул.	Fashion
Allfoods	Сретенка ул.	Продукты
MAC	Страстной б-р	Косметика
"Вилла Паста"	Новый Арбат ул.	Кафе и рестораны
"Ашан"	Тверская ул.	Продукты
Xiaomi	Тверская ул.	Электроника
H&M	Тверская ул.	Fashion
Huawei	Тверская ул.	Электроника
"Мосхозторг"	Остоженка ул.	Товары для дома
Modi	Арбат ул.	Товары для дома
"Точка Дзы"	Цветной б-р	Кафе и рестораны
Chanel	М. Бронная ул.	Fashion

Источник: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/street_retail_moscow_market_report_q4_2017_rus_final_.pdf?la=ru-RU

5.3.5. Финансовые условия

Ставки аренды на ряде центральных торговых коридоров и пешеходных улиц претерпели существенные изменения по сравнению с концом 2016 г. К примеру, в Столешников пер. и на ул. Петровка рост нижней границы диапазона составил более 60%, а на ул. Кузнецкий Мост, Мясницкая и Новый Арбат - в районе 30–40%.

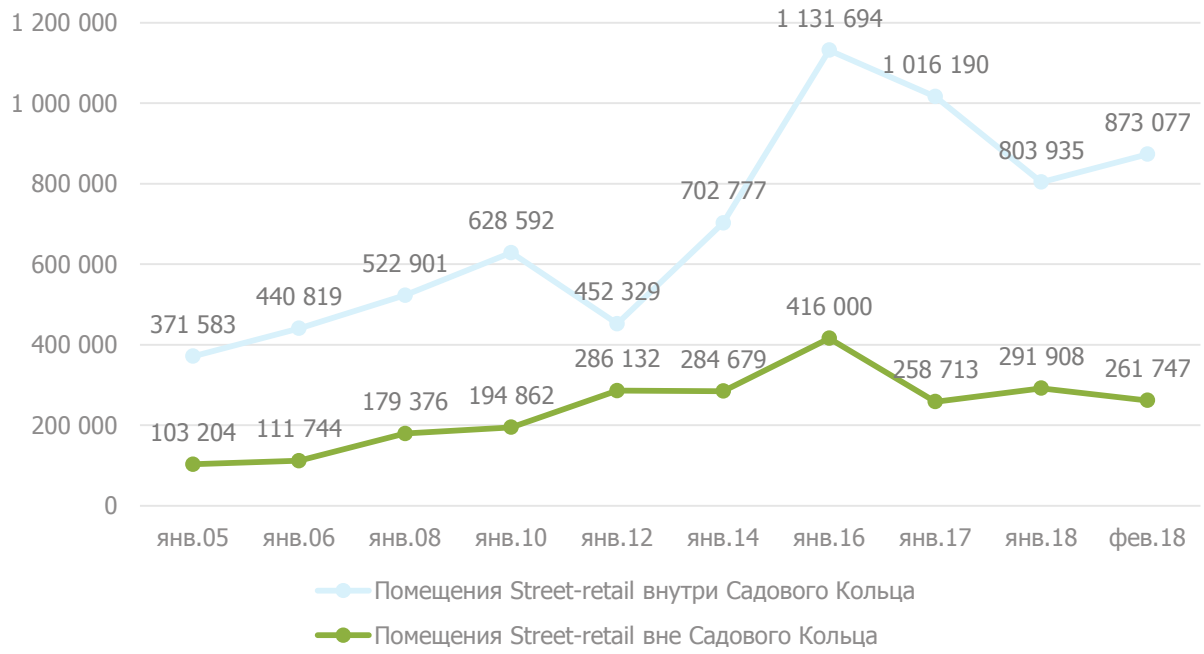
Такой рост связан, прежде всего, с тем, что за последний квартал на этих улицах были экспонированы дорогостоящие помещения, ранее не представленные на рынке. С другой стороны, сокращение качественного предложения также толкает ставки в сторону повышения.

Таблица 5.7. Диапазоны ставок аренды на торговые помещения в г. Москве (руб. /кв. м/год)

Улица	2016 год		2017 год	
	Ставка Min	Ставка Max	Ставка Min	Ставка Max
Столешников пер.	120 000	280 000	200 000	280 000
Тверская ул.	60 000	130 000	60 000	120 000
Кузнецкий Мост ул.	65 000	204 000	85 000	180 000
Петровка ул.	60 000	154 000	100 000	150 000
Мясницкая ул.	51 000	100 000	70 000	100 000
Арбат ул.	66 000	120 000	70 000	130 000
Новый Арбат ул.	55 000	122 000	78 000	110 000

Источник: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/street_retail_moscow_market_report_q4_2017_rus_final_.pdf?la=ru-RU

Рисунок 5.8. Динамика средневзвешенной цены на помещения стрит-ритейл в г. Москве, руб./кв. м



Источник: http://rrg.ru/analytic/review/sale-february-2018

В рамках настоящего Отчета Исполнитель проанализировал предложения по продаже помещений свободного назначения, расположенных в ближайших локациях объекта оценки. В таблице ниже представлены актуальные предложения продажи.

Таблица 5.8. Предложения продажи помещений свободного назначения в районе расположения объекта оценки

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации
1	г. Москва, ул. Остоженка, д. 25	241 080 000	574,0	420 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_574_m_1007172404
2	г. Москва, Фрунзенская наб., д. 14	50 000 000	110,0	454 545	https://www.cian.ru/sale/commercial/181697446/
3	г. Москва, бул. Новинский, д. 18, стр. 1	99 120 000	203,0	488 276	https://www.cian.ru/sale/commercial/170779753/
4	г. Москва, просп. Комсомольский, д. 14/1, корп. 1	90 000 000	232,4	387 263	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/komsomolskiy_prospekt_141k1_-_2324_kv.m._prod_1568297716
5	г. Москва, ул. Пречистинка, д. 40/2 стр. 1	178 290 000	264,0	675 341	https://www.cian.ru/sale/commercial/163821234/
6	г. Москва, ул. Остоженка, д. 30, стр. 1	135 700 000	164,0	827 439	https://www.cian.ru/sale/commercial/163549466/
7	г. Москва, Смоленский бульв., д. 3-5, стр. 1Б	70 000 000	96,0	729 167	https://www.cian.ru/sale/commercial/179834374/

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации
8	г. Москва, Барыковский пер., д. 6	65 000 000	188,0	345 745	https://realty.yandex.ru/offer/6299751944108095594/
9	г. Москва, пер. Бутиковский, д. 5	71 606 250	105,0	681 964	https://www.cian.ru/sale/commercial/168436433/
10	г. Москва, ул. Смоленская, д. 7	139 642 100	354,4	394 024	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/smolenskaya_7_-_3544_kv.m._prodazha_pomescheniya_svo_1214185495
11	г. Москва, просп. Комсомольский, д. 19	156 600 000	199,0	786 935	http://www.arendator.ru/offers/440289/
12	г. Москва, Пречистенская наб., д. 3, стр. 1	327 999 840	560,0	585 714	https://www.cian.ru/sale/commercial/158048761/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Цена предложения 1 кв. м помещения свободного назначения формата стрит-ритейл в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 345 745 до 827 439 руб./кв. м. Разброс цен обусловлен общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

В рамках настоящего Отчета Исполнитель проанализировал предложения по аренде помещений свободного назначения, расположенных в ближайших локациях объекта оценки. В таблице ниже представлены актуальные предложения аренды.

Таблица 5.9. Предложения аренды помещений свободного назначения в районе расположения объекта оценки

№ п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./месяц с НДС	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Ссылка на источник информации
1	г. Москва, просп. Комсомольский, д. 17	589 999	119,3	59 346	https://www.cian.ru/rent/commercial/170157779/
2	г. Москва, ул. Россолимо, д. 6/25	425 000	125,0	40 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/170108513/
3	г. Москва, просп. Комсомольский, д. 19	250 001	54,5	55 046	https://www.cian.ru/rent/commercial/180326286/
4	г. Москва, наб. Фрунзенская, д. 14	546 667	160,0	41 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/165858580/
5	г. Москва, ул. Остоженка, д. 25	853 014	256,0	39 985	https://www.cian.ru/rent/commercial/180338151/
6	г. Москва, ул. Льва Толстого, д. 23/7	880 000	262,3	40 259	https://www.cian.ru/rent/commercial/168436594/
7	г. Москва, ул. Пречистенка, д. 40/2, стр. 1	1 100 000	346,0	38 150	https://www.cian.ru/rent/commercial/163635177/
8	г. Москва, наб. Пречистенская, д. 5	1 200 000	320,0	45 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/165840447/
9	г. Москва, ул. Льва Толстого, д. 23, стр. 5	2 030 400	600,0	40 608	https://www.cian.ru/rent/commercial/169921828/
10	г. Москва, наб. Пречистенская, д. 17-19	350 000	100,0	42 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/177409368/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Ставка аренды 1 кв. м/год помещения свободного назначения формата стрит-ритейл в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 38 150 до 59 346 руб./кв. м/год. Разброс цен обусловлен общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

5.3.6. Выводы, тенденции

- Рынок стрит-ритейла Москвы стабилизировался после двухлетнего периода спада, вызванного сокращением реальных денежных доходов населения, девальвацией и неопределенностью экономических перспектив для ритейлеров.
- Оживление рынка в 2017 г. выражается в снижении уровня вакантности, росте ставок аренды, а также в активности новых международных брендов.
- Средний уровень вакантности на рынке стрит-ритейла в 2017 г. снизился до 7,1% по сравнению с 9,2% в конце 2016 г.
- Самые заполненные улицы по итогам 2017 года: Покровка (на ней пустует 2,9% помещений), Мясницкая (3,4%) и район Патриарших прудов (3,5%).
- В феврале 2018 года экспонировалось 127 объектов общей площадью 37 тыс. кв. м и общей стоимостью 12,46 млрд. руб. По сравнению с январем их количество выросло на 14%, а общая площадь - на 18%.
- Объем предложения аренды торговых помещений формата street-retail в январе 2018 г. по количеству снизился на 8%, а по общей площади - на 14%. Всего экспонировалось 222 объекта площадью 56 тыс. кв. м, из них 17 объектов предлагалось в центре и 205 объектов – за его пределами.
- Наибольшую долю в составе арендаторов помещений стрит-ритейла на основных торговых улицах занимают операторы общественного питания (33,3%), представители услуг красоты и здоровья (12,7%), банки и услуги (12,2%), магазины одежды, обуви, аксессуаров (10,8%).
- Основным драйвером оживления рынка стрит-ритейла стали операторы общепита, на которые пришлось около 34% всех поглощенных свободных площадей за год. Это привело к росту доли общепита в структуре занимаемых площадей по всем типам центральных коридоров.
- Уровень ротации арендаторов на центральных торговых улицах Москвы в 2017 г. составил примерно 11%.
- Наиболее востребованы помещения площадью 100-300 кв. м (43% от общего объема спроса), на втором месте помещения до 100 кв. м (23%).
- За прошедший год на московский рынок всего вышли 44 международных бренда, 9 из которых открылись в формате street retail.
- Активное развитие операторов общепита и продуктовых ритейлеров приводит к смене профилей центральных торговых улиц Москвы, в том числе традиционно премиальных локаций.
- Как и в 2016 г., в прошлом году наблюдалась активная экспансия крупных продуктовых сетей в ЦАО.
- Несмотря на общее сокращение магазинов fashionритейлеров в стрит-ритейле, в 2017 г. состоялись открытия флагманских мегасторов крупнейших международных брендов. Так, на ул. Кузнецкий Мост открылся магазин Nike площадью 2 100 кв. м, там же открылся флагманский бутик Massimo Dutti площадью 1 000 кв. м, а на ул. Тверская состоялось открытие крупнейшего в России магазина H&M площадью 5 000 кв. м.
- Продолжилась активная экспансия узкоспециализированных салонов красоты, прежде всего барбершопов и броубаров.
- Цена предложения 1 кв. м помещения свободного назначения формата стрит-ритейл в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 345 745 до 827 439 руб./кв. м..
- Ставка аренды 1 кв. м/год помещения свободного назначения формата стрит-ритейл в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 38 150 до 59 346 руб./кв. м/год.

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)[16].

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

- Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:
- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен[17].

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

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды[18].

[16] IFRS 1, п. 3.

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

Основные средства[19] представляют собой материальные активы, которые:

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

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

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

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги[20].

Балансовая стоимость[21] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость[22] — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[23].

Инвестиционное имущество[24] – 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

---

[18] IAS 38, п. 8.

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

[20] Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. N91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

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

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

[23] IAS 16 "Основные средства", п. 6

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

использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[25].

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами[26].

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 стоимости[27].

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 принуждения[28].

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.[29]

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.[30]

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.[31]

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

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

[26] IAS 1, п. 7.

[27] П. 10.1 МСО 2017

[28] П. 30.1 МСО 2017

[29] П. 50.1 МСО 2017

[30] П. 50.2 МСО 2017

[31] 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 оборудование[32].

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

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив[33].

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

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

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

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

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

Аренда классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом. Аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом[34].

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

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

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

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

которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды в качестве финансовой:[35]

- 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 финансовой[36]:

- 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.

[35] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

[36] 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 активами[37].

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[38].

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 3.10 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"[39].

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

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

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

[39] Фонд МСФО.

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)[40].

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости[41].

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

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых[42].

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях[43].

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

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства[44].

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом[45].

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства[46].

[40] IFRS 13, п. 2.

[41] IFRS 13, п. 3.

[42] IFRS 13, п. 11.

[43] IFRS 13, п. 15.

[44] IFRS 13, п. 16.

[45] IFRS 13, п. 27.

[46] 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).[47]

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода[48].

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

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

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

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

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны[49].

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

[47] IFRS 13, п. 38.

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

[49] 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 подходов[50].

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов[51].

6.6.1. Затратный подход

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний[52].

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки[53].

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей[54].

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

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

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

[52] Там же, п. 18.

[53] Там же, п. 19.

[54] Там же, п. 20.

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

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

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

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности[55]:

- 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;

[55] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), 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 оценки[56].

6.6.1.1. Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ[57].

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).

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

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

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

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод[58] определения стоимости земли.

6.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами[59]. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений[60].

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.[61]

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы[62]:

- 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);

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

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

[60] Там же, п. 13.

[61] Там же, п. 14.

[62] 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 оценки[63].

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы[64].

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода[65].

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения[66]:

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

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

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

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их

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

[64] Там же, п. 16.

[65] Там же, п. 17.

[66] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

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

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта недвижимости на дату оценки производился сравнительным и доходным подходами с последующим согласованием полученных результатов. В рамках сравнительного подхода использовался метод прямого сравнительного анализа продаж, в рамках доходного подхода — метод прямой капитализации.

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

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов[67].

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и с учетом информации, которой владел Исполнитель, было принято решение об использовании двух подходов к расчету стоимости оцениваемого объекта — **сравнительного и доходного**. Ниже представлено обоснование применения используемых подходов. В таблице ниже по тексту Отчета представлено обоснование применения используемых методов в рамках выбранных подходов к оценке (Таблица 6.1).

Сравнительный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов[68], что подтверждается ссылками на источники информации.

Доходный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы[69], что подтверждается ссылками на источники информации.

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

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

[69] 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 метода связано с тем, что он основывается на рыночной информации и отличается достоверностью получаемых результатов, так как 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 НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода

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

Методика применения данного подхода описана в Приложении 2 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 объекта оценки 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 объектом оценки и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения.

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

7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

7.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании анализа соответствующего сегмента рынка г. Москвы[70], к которому принадлежит объект оценки, за апрель 2018 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемым объектом (Таблица 7.2). В качестве объектов-аналогов признаются помещения свободного назначения — торговые, офисные, под размещение кафе, ресторанов и пр.

7.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

В результате анализа рынка Исполнитель выбрал единицу сравнения для объекта недвижимости — 1 кв. м общей площади для помещения, т. к. это стандартная мера площади, принятая в РФ на рынке недвижимости. В процессе реализации 2-го этапа были выделены нижеследующие элементы сравнения (Таблица 7.1).

[70] Информационные интернет-порталы www.irr.ru, www.avito.ru, www.cian.ru и др.

Таблица 7.1. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения
• Состав передаваемых прав на объект недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • характеристики месторасположения объекта недвижимости; • удаленность от метро; • линия домов; • общая площадь объекта недвижимости; • этаж расположения; • наличие отдельного входа; • наличие витринного остекления; • 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 ниже.

Таблица 7.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода[71]

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Помещение свободного назначения, расположенное в подвале и на 1-ом этаже жилого дома, 1-я линия домов, удобная транспортная доступность, хорошее местоположение, витринное остекление, отдельный вход	Помещение свободного назначения, расположенное на 1-ом этаже жилого дома, 1-я линия домов, удобная транспортная доступность, хорошее местоположение, витринное остекление, отдельный вход, цена продажи 241 080 000 руб. с НДС	Помещение свободного назначения, расположенное на 1-ом этаже жилого дома, 1-я линия домов, удобная транспортная доступность, хорошее местоположение, витринное остекление, отдельный вход, цена продажи 50 000 000 руб. (УСН)	Помещение свободного назначения, расположенное на 1-ом этаже жилого дома, 1-я линия домов, удобная транспортная доступность, хорошее местоположение, витринное остекление, отдельный вход, цена продажи 99 120 000 руб. с НДС	Помещение свободного назначения, расположенное в подвале жилого дома, 1-я линия домов, удобная транспортная доступность, хорошее местоположение, отдельный вход, цена продажи 90 000 000 руб. с НДС
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	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
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018

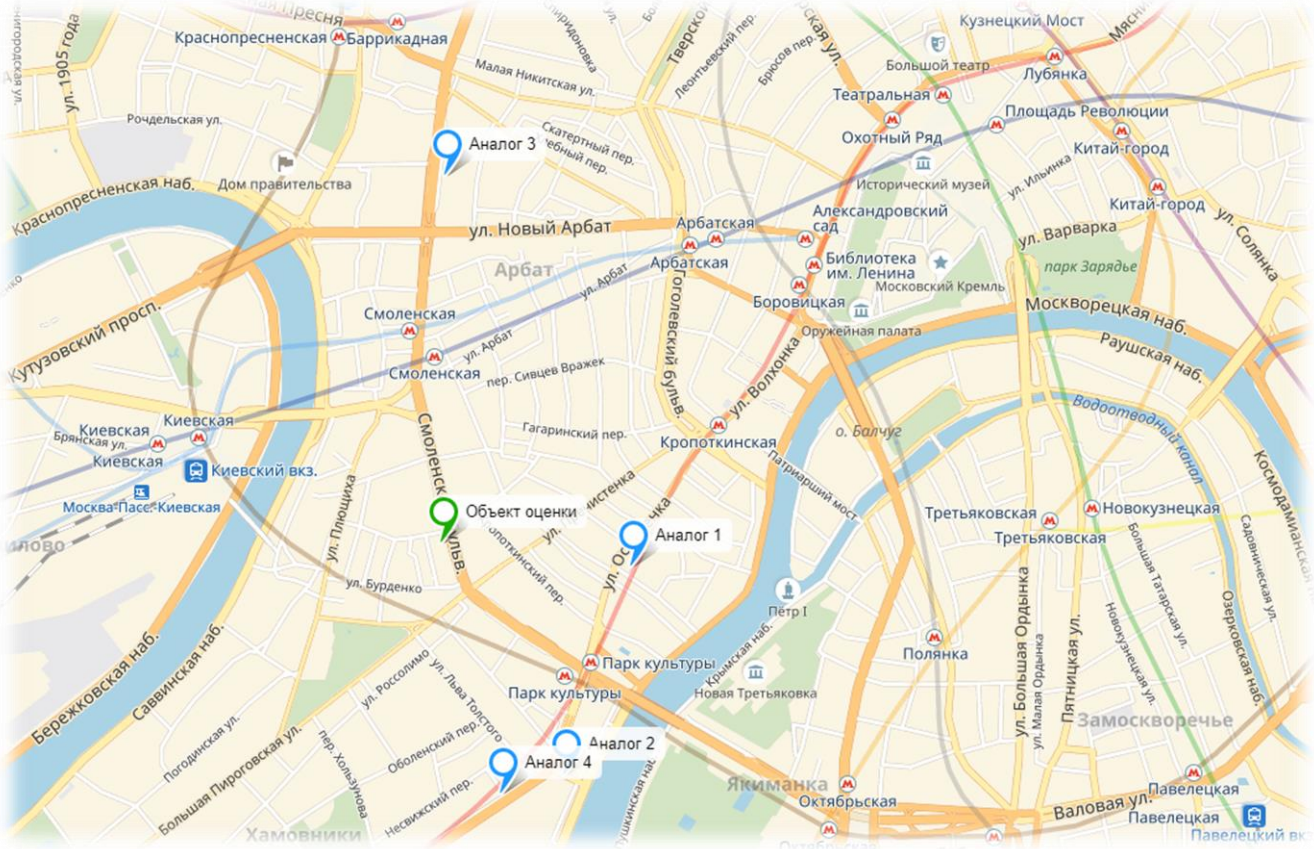
[71] Информация по всем объектом-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, бульв. Смоленский, д. 7	г. Москва, ул. Остоженка, д. 25	г. Москва, Фрунзенская наб., д. 14	г. Москва, бул. Новинский, д. 18, стр. 1	г. Москва, просп. Комсомольский, д. 14/1, корп. 1
		ЦАО, р-н Хамовники	ЦАО, р-н Хамовники	ЦАО, р-н Хамовники	ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Хамовники
		м. "Парк Культуры"	м. "Парк Культуры"	м. "Парк культуры"	м. "Смоленская"	м. "Парк Культуры"
9	Удаленность от метро	от 10 до 14 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	238,70	574,00	110,00	203,00	232,40
12	Этаж расположения	Подвал, 1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж	Подвал
13	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	98,90	0,00	0,00	0,00	232,40
14	Доля помещений, расположенных в подвале %	41,43%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
15	Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
17	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	139,80	574,00	110,00	203,00	0,00
18	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	58,57%	100,00%	100,00%	100,00%	0,00%
19	Площадь помещений, расположенных на втором этаже, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Доля помещений, расположенны на втором этаже, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
21	Площадь помещений, расположенных на третьем этаже и выше, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
23	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
24	Наличие витринного остекления	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует	Отсутствует
25	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории
26	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
27	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
28	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
29	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
30	Цена предложения (с НДС), руб.	-	241 080 000	50 000 000	99 120 000	90 000 000
31	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	420 000	454 545	488 276	387 263
32	Цена предложения (без учета НДС), руб./кв. м		355 932	454 545	413 793	328 189
33	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_574_m_1007172404	https://www.cian.ru/sale/commercial/181697446/	https://www.cian.ru/sale/commercial/170779753/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/komsomolskiy_prospekt_141k1_-_2324_kv.m._prod_1568297716

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.1. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов



Источник: http://maps.yandex.ru

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

Сопоставление объектов-аналогов с объектом недвижимости по следующим далее элементам сравнения показало, что различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют; корректировка, соответственно, равна 0%.

Таблица 7.3. Элементы сравнения, по которым не имеется различий между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Элементы сравнения
• Состав передаваемых прав на объект недвижимости; • Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • характеристики месторасположения объекта недвижимости; • линия домов; • наличие отдельного входа; • наличие (отсутствие) парковки; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций; • состояние/уровень отделки

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
• Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • удаленность от метро; • общая площадь объекта недвижимости; • этаж расположения; • наличие витринного остекления	• Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • корректировка на удаленность от метро; • корректировка на общую площадь объекта недвижимости; • корректировка на этаж расположения; • корректировка на наличие витринного остекления	Таблица 7.14

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, используемых при расчете справедливой стоимости объекта оценки

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

Рынок коммерческой недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании справочника расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №21, 2017 г. На основании указанного источника, величина корректировки для уторговывание для торговых помещений Москвы равняется -11%.

Корректировка на удаленность 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 данных, представленных на портале "Оценщики и Эксперты". Величина данной корректировки составляет от -15,3% до 18,0% в зависимости от удаленности объекта от метро.

Величина корректировки на удаленность от метро представлена в таблице ниже.

Таблица 7.5. Величина корректировки на удаленность от метро

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	0,0%	5,4%	9,6%	13,9%	18,0%
от 5 до 9 мин. пешком	-5,1%	0,0%	4,0%	8,1%	12,0%
от 10 до 14 мин. пешком	-8,8%	-3,9%	0,0%	3,9%	7,6%
от 15 до 19 мин. пешком	-12,2%	-7,5%	-3,8%	0,0%	3,6%
от 20 мин. пешком	-15,2%	-10,7%	-7,1%	-3,4%	0,0%

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

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

Таблица 7.6. Расчет корректировки на удаленность от метро

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Удаленность от метро	от 10 до 14 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	**-**	**-3,9%**	**-3,9%**	**0,0%**	**-3,9%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

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 7.7. 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	-8,0%	https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/4-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj-nedvizhimosti-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	-14,6%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/38-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj--nedvizhimosti-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	-22,5%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/39-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj--nedvizhimosti-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	-27,9%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/40-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj--nedvizhimosti-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	-33,1%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/41-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj--nedvizhimosti-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"

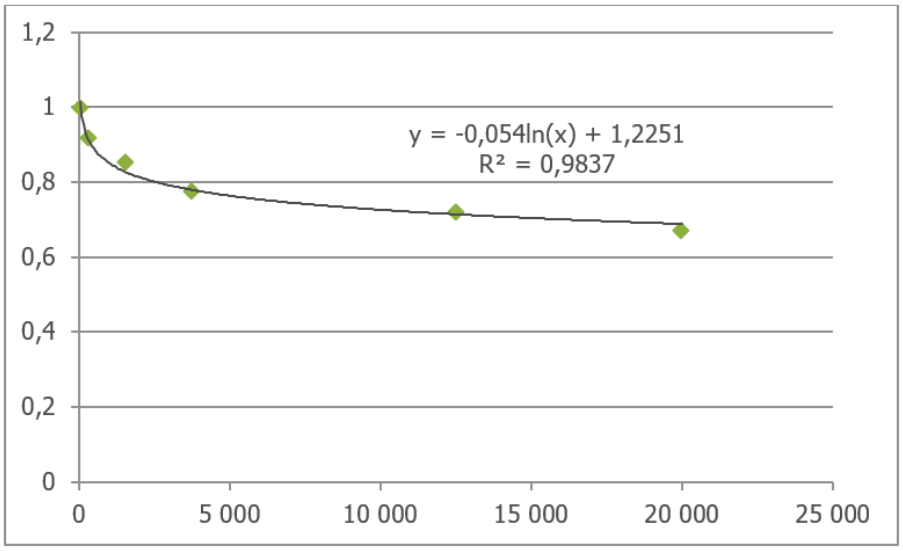
Таблица 7.8. Расчетная таблица диапазонов площади для построения графика эмпирической зависимости для торговых помещений

Показатель						Значения
Площадь, кв. м	50	300	1 500	3 750	12 500	20 000
Значение коэффициента относительно 50 кв. м	**1**	**0,9197**	**0,8545**	**0,7753**	**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:

$$Y = -0{,}054 \ln(x) + 1{,}2251$$

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 общей площади по формуле:

$$K_{пл} = [(-0{,}054 \ln(S_{оц}) + 1{,}2251) / (-0{,}054 \ln(S_{ан}) + 1{,}2251) - 1] * 100\%,$$

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 7.9. Расчет корректировки на площадь

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Площадь общая	кв. м	238,70	574,00	110,00	203,00	232,40
y=f(x)	-	0,9294	0,8821	0,9713	0,9382	0,9309
Корректировка	**%**	**-**	**5,37%**	**-4,31%**	**-0,93%**	**-0,16%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням)

Цена предложения объекта нежилой недвижимости в сегменте встроенных помещений зависит от расположения на этаже. Помещения на первом этаже имеют больший рекламный потенциал и пользуются повышенным спросом, что сказывается на цене предложения объектов, расположенных на первых этажах на рынке недвижимости.

Величина коэффициентов, учитывающих разницу в стоимости помещений первого этажа и помещений, расположенных в цоколе, подвале и выше первого этажа, определялась на основании анализа рынка, опубликованного на аналитическом портале Statrielt.

Таблица 7.10. Коэффициенты, учитывающие разницу в стоимости помещений первого этажа и помещений, расположенных в цоколе, подвале и выше первого этажа

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,71	0,86	0,78
Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,95	0,88
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,98	0,92
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,95	0,90

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1322-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2018-goda

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены следующие корректировки на этаж расположения объекта недвижимости:

Таблица 7.11. Внесение корректировки на этаж расположения объекта недвижимости

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог4
Этаж расположения	Подвал, 1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж	Подвал
Доля помещений, расположенных в подвале %	41,43%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на первом этаже %	58,57%	100,00%	100,00%	100,00%	0,00%
Доля помещений, расположенны на втором этаже, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения (%)	**-**	**-9,1%**	**-9,1%**	**-9,1%**	**16,5%**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие витринного остекления

Цена предложения объекта нежилой недвижимости в сегменте помещений свободного назначения, расположенных на первых этажах, зависит от наличия витринных окон. Помещения с витринными окнами имеют больший рекламный потенциал и пользуются повышенным спросом, что сказывается на цене предложения объектов с витринными окнами на рынке недвижимости.

Корректировка на наличие (отсутствие) витринных окон рассчитывалась на основании данных, опубликованных в аналитическом бюллетене RWAY №235, октябрь 2014, стр. 109. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) витринных окон представлен в таблице ниже (Таблица 7.12).

Таблица 7.12. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) витринного остекления для помещений, рас положенных на первых этажах зданий

Показатель	Значение
Корректировка на наличие витринного остекления для торговой недвижимости: переход от цен объектов, не имеющих витринного остекления, — к ценам объектов с витринным остеклением (в процентах от цен)	17,5%
Корректировка на наличие витринного остекления для торговой недвижимости: переход от цен объектов, имеющих витринное остекление, — к ценам объектов без витринного остекления (в процентах от цен)	-14,9%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО-Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены следующие корректировки на наличие (отсутствие) витринного остекления:

Таблица 7.13. Внесение корректировки на наличие (отсутствие) витринного остекления

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Наличие витринного остекления	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие витринного остекления (%)	**-**	**17,50%**	**0,00%**	**0,00%**	**17,50%**

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 провел расчет величины справедливой стоимости.

Справедливая стоимость объекта оценки определялась как средневзвешенная величина скорректированных цен объектов-аналогов. Данная схема применена, т. к. она, по мнению Исполнителя, наилучшим образом позволяет учесть отличия между объектом оценки и объектами-аналогами. Алгоритм данной схемы выглядит следующим образом:

- рассчитывается показатель суммарной корректировки по абсолютной величине (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- рассчитывается коэффициент соответствия оцениваемому недвижимому имуществу (обратно пропорционален показателю суммарной корректировки по абсолютной величине);
- рассчитывается вес объектов-аналогов с учетом коэффициента соответствия (коэффициент соответствия каждого объекта-аналога делится на сумму коэффициентов соответствия всех объектов-аналогов);
- рассчитывается средневзвешенная величина стоимости единицы измерения объекта оценки (сумма произведений скорректированных цен объектов-аналогов и их веса, рассчитанного ранее); рассчитанная Исполнителем средневзвешенная величина принимается равной рыночному значению стоимости единицы сравнения оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.
- рассчитывается стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода путем произведения средневзвешенной величины стоимости единицы измерения объекта оценки и его площади в соответствующих единицах измерения.

Результаты реализации 3-го и 4-го этапов в виде последовательного внесения корректировок и расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлены в таблице ниже (Таблица 7.14).

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость оцениваемого недвижимого имущества, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки (без учета НДС (18%), составляет:

82 082 000 (Восемьдесят два миллиона восемьдесят две тысячи) руб.

Таблица 7.14. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения
2	Цена предложения объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	355 932	454 545	413 793	328 189
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	355 932	454 545	413 793	328 189
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
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	355 932	454 545	413 793	328 189
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	355 932	454 545	413 793	328 189
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без	-	316 780	404 545	368 276	292 088

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	учета НДС), руб./кв. м					
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	316 780	404 545	368 276	292 088
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, бульв. Смоленский, д. 7	г. Москва, ул. Остоженка, д. 25	г. Москва, Фрунзенская наб., д. 14	г. Москва, бул. Новинский, д. 18, стр. 1	г. Москва, просп. Комсомольский, д. 14/1, корп. 1
		ЦАО, р-н Хамовники	ЦАО, р-н Хамовники	ЦАО, р-н Хамовники	ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Хамовники
		м. "Парк Культуры"	м. "Парк Культуры"	м. "Парк культуры"	м. "Смоленская"	м. "Парк Культуры"
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	316 780	404 545	368 276	292 088
9	Удаленность от метро	от 10 до 14 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	-3,9%	-3,9%	0,0%	-3,9%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	304 464	388 817	368 276	280 732
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов (%)	-	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	304 464	388 817	368 276	280 732

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	238,70	574,00	110,00	203,00	232,40
	Корректировка на размер общей площади, %	-	5,4%	-4,3%	-0,9%	-0,2%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	320 818	372 070	364 842	280 297
12	Этаж расположения	Подвал, 1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж	Подвал
	Доля помещений, расположенных в подвале %	41,43%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	58,57%	100,00%	100,00%	100,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенны на втором этаже, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	-9,1%	-9,1%	-9,1%	16,5%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	291 575	338 155	331 586	326 599
13	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	291 575	338 155	331 586	326 599
14	Наличие витринного остекления	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует	Отсутствует
	Корректировка на наличие	-	17,50%	0,00%	0,00%	17,50%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	витринного остекления (%)					
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	342 601	338 155	331 586	383 754
15	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории
	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	342 601	338 155	331 586	383 754
16	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	342 601	338 155	331 586	383 754
17	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	342 601	338 155	331 586	383 754
18	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	342 601	338 155	331 586	383 754
19	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка на	-	0	0	0	0

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	состояние/уровень отделки, руб.					
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	342 601	338 155	331 586	383 754
20	Сумма абсолютных величин корректировок	-	46,9%	28,3%	21,0%	49,1%
21	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	2,13	3,53	4,75	2,04
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	17,13%	28,36%	38,15%	16,36%
23	Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости (без учета НДС НДС), руб./кв. м					343 873
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС), руб./кв. м						343 873
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м						238,7
Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС), руб.						**82 082 000**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода

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

Методика применения данного подхода описана в Приложении 2 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

При расчете 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 объектов оценки в рамках доходного подхода.

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

8.2. Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода

Для расчета величины денежного потока определялся потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта оценки в аренду. Методика определения величины потенциального валового дохода приведена в Приложении 2 ("Основные методологические положения оценки") к данному Отчету.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[72].

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

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

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

S — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

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

Согласно результатам анализа наиболее эффективного использования, объект оценки будет генерировать максимальный доход при его использовании по назначению - в качестве торгового помещения.

В соответствии с представленным реестром арендаторов (Таблица 3.5), ставка аренды составляет округленно 40 536 руб./кв. м/год, без учета НДС, что соответствует рыночным данным (Таблица 5.9). Учитывая данный факт, Исполнитель принял решение рассчитывать величину потенциального валового дохода от сдачи в аренду объекта оценки в рамках доходного подхода по арендной

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

ставке, указанной в Договоре аренды №МР-1-180515 от 18.05.2015 г., предоставленном Заказчиком.

Определение арендуемой площади

Исходя из оценочного опыта, объемно-планировочного решения оцениваемого помещения, его функционального назначения, физических и конструктивных особенностей, Исполнитель пришел к выводу, что его целесообразно сдавать целиком. Таким образом, арендопригодная площадь оцениваемого помещения равна его общей площади и составляет 238,7 кв. м.

Потенциальный валовый доход рассчитывается путем перемножения арендопригодной площади на потенциальную ставку аренды (методика приведена в Приложении 2 ("Основные методологические положения оценки") к данному Отчету). Таким образом, потенциальный валовый доход равен:

Таблица 8.1. Расчет потенциального валового дохода

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	238,70
2	Уровень арендопригодности общей площади объекта недвижимости	%	100%
3	Арендопригодная площадь объекта, в том числе:	кв. м	238,70
4	Величина средневзвешенной справедливой арендной ставки за 1 кв. м (без эксплуатационных расходов)	руб./кв. м/год без НДС	40 536[73]
5	**ПВД от оцениваемого помещения (без эксплуатационных расходов)**	**руб./год без НДС**	**9 675 980**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

8.3. Этап 2. Определение величины действительного валового дохода

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

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

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

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

$П_а$ — потери при сборе арендной платы;

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

$Д_{пр}$ — прочие доходы.

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

Существуют следующие способы определения показателя потерь[74]:

- 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.

[73] (886 464*1+957 381,12*11)/F4/1,18

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

Подробное описание расчета действительного валового дохода приведено в Приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Определение величины недозагрузки

На основе анализа существующего договора аренды, ретроспективных и текущих данных, Исполнитель пришел к выводу, что на период действия договора аренды уровень недозагрузки равен 0,0%.

Таким образом, действительный валовый доход равен потенциальному и составляет **9 675 980 руб./год** без НДС.

8.4. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[75]. Подробное описание операционных расходов, их классификация, а также методы их расчета приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

На рынке аренды коммерческой недвижимости понятие "эксплуатационные расходы"[76] 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 не учитывалась величина эксплуатационных расходов, т. к. данные расходы оплачиваются арендатором помещений отдельно.

Методика определения величины налога на имущество приведена в Приложении 2 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

В рамках данного Отчета, налог на имущество равен 2,2%[77] от остаточной балансовой стоимости и составляет **439 041 руб./год.**

Методика определения величины расходов на страхование приведена в Приложении 2 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как "СК ГАЙДЕ", "АльфаСтрахование", "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,05–0,30% от страховой стоимости (Таблица 8.2). В рамках настоящего Отчета величина расходов на страхование принимается равной среднему значению для офисно-торговой недвижимости, что составляет 0,18% от остаточной балансовой стоимости объекта или **34 924 руб./год.**

Таблица 8.2. Расчет затрат на страхование

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%

[75] Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2007. Стр. 124.

[76] 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.

[77] На основании данных Заказчика.

Компания			Тариф, в % от страховой суммы
офисные здания	0,03%	0,20%	0,12%
торговые здания	0,04%	0,25%	0,15%
Среднее значение	**0,05%**	**0,30%**	**0,18%**

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №234, сентябрь 2014 (стр.123)

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

Подробное описание затрат на замещение, а также методика их расчета приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Расчет значения коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции ($К_{ув}$) основывался на прогнозе инфляции, при составлении 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 (Таблица 8.3), расчет себестоимости строительства объекта оценки (Таблица 8.4) (в дальнейшем расчете использовалось среднее значение) и расчет затрат на замещение объекта оценки (Таблица 8.5) приведены в таблицах ниже по тексту.

Таблица 8.3. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции

Наименование показателя	2018	2019	2020
Инфляция	3,83%	4,10%	4,06%
Прогнозный период	0,73	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,03	1,04	1,04
Наименование показателя	2021	2022	2023
Инфляция	4,0%	4,0%	4,0%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2024	2025	2026
Инфляция	4,0%	4,0%	4,0%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2027	2028	2029
Инфляция	4,0%	4,0%	4,0%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2030	2031	2032
Инфляция	4,0%	4,0%	4,0%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2033	2034	2035
Инфляция	4,0%	4,0%	4,0%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2036	2037	2038

Наименование показателя	2018	2019	2020
Инфляция	4,0%	4,0%	4,0%
Прогнозный период	1,00	1,00	0,27
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,01

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.4. Расчет себестоимости строительства объекта оценки

Характеристика	Ед. измерения	Жилая недвижимость		Источник
		Квартиры в высотных домах	Квартиры в малоэтажных домах - средний клас	
Себестоимость строительства по состоянию на июнь 2014 г.	долл. США/кв. м без НДС	649	731	Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" №273, декабрь 2017 г. (стр. 97)
Курс долл. США на дату оценки	руб./долл. США		58,5714	http://www.cbr.ru/
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки	руб./кв. м без НДС	38 013	42 816	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

На основании полученного значения стоимости строительства Исполнителем была рассчитана величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт. Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 8.5. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) объекта оценки

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	10.04.2018
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	8,75%
Площадь объекта оценки, кв. м	238,7
Первоначальная стоимость СМР, руб. без НДС	9 646 885
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20
Стоимость короткоживущих элементов, руб. без НДС	1 447 033
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,1979
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV), руб. без НДС	3 180 401
Фактор фонда возмещения	0,0201
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA), руб. без НДС	**63 932**

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

8.5. 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 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения

оценки"). Расчет чистого операционного дохода приведен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.7).

8.6. Этап 5. Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации рассчитан на основании анализа рынка торговой недвижимости г. Москвы, т. к. данный метод наиболее точно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке коммерческой недвижимости. При проведении расчетов Исполнитель принимает максимальное значение ставки капитализации, учитывая особенности рынка торговой недвижимости г. Москвы, равное **10,31%**. Результат расчета величины ставки капитализации приведен в таблице ниже.

Таблица 8.6. Расчет коэффициента капитализации

№	Источник	Значение
1	Обзор рынка инвестиций, итоги 2017 г. (http://naibecar.com/upload/iblock/8a6/8a65cd62b081e5508439b2f2c98dd98b.pdf)	11,00%
2	Обзор рынка инвестиций, итоги 2017 г. (https://zdanie.info/2393/2467/news/11363)	9,75%
3	Обзор рынка инвестиций, итоги 2017 г. (http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Real%20estate%20investment%20market%20starts%20a%20new%20chapter_JLL_2017_rus.PDF?158d3e19-f326-4649-8be6-a82687263406)	10,50%
4	Обзор рынка инвестиций, итоги 2017 г. (http://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/-2017-5198.pdf)	10,00%
	Среднее значение	**10,31%**

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

8.7. Этап 6. 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 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Расчет справедливой стоимости оцениваемого недвижимого имущества в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.7).

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость оцениваемого недвижимого имущества в рамках доходного подхода, по состоянию на дату оценки без учета НДС (18%) составляет:

88 612 000 (Восемьдесят восемь миллионов шестьсот двенадцать тысяч) руб.

Таблица 8.7. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	238,70
2	Уровень арендопригодности общей площади объекта недвижимости	%	100%
3	Арендопригодная площадь объекта, в том числе:	кв. м	238,70
4	Величина средневзвешенной справедливой арендной ставки за 1 кв. м (без эксплуатационных расходов)	руб./кв. м/год без НДС	40 536
5	**ПВД от оцениваемого помещения (без эксплуатационных расходов)**	**руб./год без НДС**	**9 675 980**

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
6	**ДВД от оцениваемого помещения (без эксплуатационных расходов)**	**руб./год без НДС**	**9 675 980**
7	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на 01.10.2017 г.	руб. без НДС	20 294 667
8	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	19 618 178
9	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	19 956 423
10	Налог на имущество (2,2% от остаточной балансовой стоимости)	руб./год	(439 041)
11	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(34 924)
12	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(63 932)
13	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(537 897)
14	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	9 138 083
15	Коэффициент капитализации	%	10,31%
16	**Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода**	**руб. без НДС**	**88 612 000**

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, позволяющие 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 различными подходами, 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. Характеристика используемых подходов приведена в Приложении 2 к Отчету ("Основные методологические положения 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.

Описанный выше анализ результатов расчетов двумя подходами опирается прежде всего на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования объекта оценки в соответствии с указанным в стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)".

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

Таблица 9.1. Анализ достоинств и недостатков используемых подходов оценки, согласование результатов

№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход		Доходный подход	
		Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий	Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
2	Достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах	1	Информация об объектах-аналогах получена из открытых источников. Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность	1	Соответствует в полной мере, т.к. информация о величине арендных ставок принималась на осванании данных фактически заключенных договов аренды
3	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
4	Соответствие виду и типу объекта и характеру его использования	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
5	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
6	Способность учитывать действительные намерения покупателя	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
7	Способность учитывать конъюнктуру рынка	1	Соответствует в полной мере	1	Сделки по аренде систематичны, цены сделок соответствуют рыночным данным
8	Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	1	Соответствует среднерыночному диапазону	1	Соответствует среднерыночному диапазону
9	Способность учитывать текущее техническое состояние	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
Сумма положительных критериев в рамках каждого из подходов		9		9	
Общая сумма положительных критериев					18
Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)		**50%**		**50%**	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

В рамках проведения настоящей оценки при расчете справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель применял доходный и сравнительный подходы, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной, по его мнению, 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 сравнительным подходом, — 50%;
- стоимость, определенная доходным подходом, — 50%.

Таблица 9.2. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб. (без учета НДС)	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб.
1	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	82 082 000	0,5	41 041 000
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	88 612 000	0,5	44 306 000
Справедливая стоимость объекта оценки, без учета НДС				**85 347 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в результате согласования полученных результатов справедливая стоимость оцениваемого недвижимого имущества, по состоянию на дату оценки без учета НДС (18%) составляет:

85 347 000 (Восемьдесят пять миллионов триста сорок семь 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 предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных приказами №297, 298, 299, (соответственно) Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20 мая 2005 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 18.07.2012 г. №106н; Международному стандарту финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда".
- 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,
партнер,
практика "Оценка" **А. Ф. Матвеева**

Старший партнер **А. Е. Колганов**

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия выписки из ЕГРН №99/2017/31091840 от 13.10.2017 г.;
- копия выписки из ЕГРН №99/2018/92823518 от 12.04.2018 г.;
- копии технической документации;
- информационное письмо о балансовой стоимости;
- копия договора аренды №МР-1-180515 от 18.05.2015 г. и дополнительного соглашения к нему;
- информация и копии документов консультационного характера.

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 оценки;
- 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; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "Экспертный совет".

Научная литература:

- Григорьев В. В. Оценка и переоценка основных фондов. М.: Инфра-М, 1997 г.;
- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. СПб., 1997;
- Харрисон Г. 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.paulsyard.ru
- www.zdanie.info
- www.blackwood.ru
- www.roszem.ru
- www.realto.ru
- www.ners.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"
Д. У. ЗПИФ недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

дубликат
от 14.07.2015

СМАО

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Акционерное общество "НЭО Центр"

Является членом Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

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

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

Генеральный директор *А.И. Вяселева*

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

П О Л И С №08305/776/00019/6-01

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **ОАО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного соглашения **08305/776/00019/6-01** к Договору страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 08305/776/00019/6 (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: **АО «НЭО Центр»**

Юридический адрес: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
ИНН 7706793139 **Резидент**

Объект страхования: *не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:*

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона от 29.07.1998 N 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 непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: *- события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.*

- 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 сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.*

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет *5 000 000,00 (Пять миллионов) руб.*

Лимит ответственности на один страховой случай: *5 000 000,00 (Пять миллионов) руб.*

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

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 22 июля 2016 г. и действует по 24 часа 00 минут 21 июля 2018 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с 00 часов 00 минут 22 июля 2016 г. и действует по 24 часа 00 минут 21 июля 2018 г. включительно.

Страховщик: _____
Орлов Д.А.
На основании дов. 3685/16 от 10.05.2016г

Страхователь: _____
Плотникова В. В.
Место и дата выдачи полиса:
г. Москва 03.07.2017 г.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 08305/776/00023/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № **08305/776/00023/7** (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 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) п. 2.1 Договора обстоятельствам.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Договором и Правилами страхования, является причинение убытков Заказчику, заключившему договор на проведение оценки и/или третьим лицам в связи с осуществлением сотрудниками Страхователя оценочной деятельности, в результате чего на основании претензии, признанной Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщик или на основании вступившего в законную силу решения суда, арбитражного суда или третейского суда установлена обязанность Страхователя такой вред (реальный ущерб) компенсировать.

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

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 1 000 000 000,00 (Один миллиард 00/100 коп.) рублей.
Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 1 000 000 000,00 (Один миллиард 00/100 коп.) рублей.

Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «01»января 2018г. и действует до «31» декабря 2018г. включительно.
По настоящему Договору покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю третьими лицами в течение срока действия настоящего Договора за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с 01 января 2015 г. по 24 часа 00 минут 31 декабря 2018 г.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

_____ / Горин А.Э./

Страхователь:

_____/Плотникова В.В./

Место и дата выдачи полиса:
г.Москва
«19» декабря 2017 г.

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

02.02.2016 г. № 855

Матвеева (Хасанова)
Арина Фаназилевна

Паспорт 45 15 508186, выдан Отделением УФМС России по г. Москве по району Красносельский. Дата выдачи 12.01.2016 г. Код подразделения 770-006

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 14.11.2012 г. за № 855

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 08.11.2012 г.

Первый вице-президент В.И. Лебединский

002858

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

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

П О Л И С № 08305/776/00015/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **ОАО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности **№ 08305/776/00015/7** (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: оценщик Матвеева Арина Фаназилевна
Адрес регистрации г. Москва, 3-й Красносельский пер., д. 6, кв. 22

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: *с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.*

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей.

- по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

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

Территория страхового покрытия: *РФ*

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 20 сентября 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 19 сентября 2018 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации

Страховщик:_____ **Страхователь:**_____

Орлов Д.А. Матвеева А.Ф.

На основании дов. №3685/16 от 10.05.2016г

Место и дата выдачи полиса:

г. Москва 14.09.2017

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ

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.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

Выписка № 18570
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 **Матвеева (Хасанова) Арина Фаназилевна**

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 14.11.2012 года за регистрационным номером № 855

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

-

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 16.08.2017 г.

Дата составления выписки 16.08.2017 г.

Начальник отдела реестра Д.А. Буравцева

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
в интересах оценщика!

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.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

Выписка № 18570
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 **Матвеева (Хасанова) Арина Фаназилевна**

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 14.11.2012 года за регистрационным номером № 855

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

-

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 16.08.2017 г.

Дата составления выписки 16.08.2017 г.

Начальник отдела реестра Д.А. Буравцева

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001720-1 «29» декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Матвеевой Арине Фаназилевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «29» декабря 2017 г. № 38

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «29» декабря 2020 г.

НЭО ЦЕНТР

123242, Россия, Москва,
Новинский бульвар, д. 31
+7 (495) 739-39-77
info@neoconsult.ru
www.neoconsult.ru

ДОВЕРЕННОСТЬ №83/17

Двадцать восьмое апреля две тысячи семнадцатого года

город Москва

Настоящей доверенностью

акционерное общество «НЭО Центр» (далее — Компания),

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,

в лице генерального директора Плотниковой Валерии Владимировны, действующей на основании устава, уполномочило

гражданина Колганова Алексея Евгеньевича (паспорт серия 45 03 №999735, выдан 12.09.2002 г. ОВД «Измайлово» гор. Москвы, код подразделения 772-051, адрес регистрации: г. Москва, ул. Парковая 8-я, д. 13, кв. 4)

- представлять интересы Компании 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 и индивидуальными предпринимателями) от имени Компании (в качестве исполнителя) договоры на проведение оценки, выполнение работ, оказание юридических, консультационных и иных услуг, сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 3 000 000 (Три миллиона) руб., в том числе НДС, а также изменять, дополнять, отказываться от исполнения и расторгать договоры;
- заключать от имени Компании (в качестве заказчика) договоры с российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами, а также с индивидуальными предпринимателями на выполнение работ, оказание услуг (за исключением рамочных договоров), сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 1 000 000 (Один миллион) руб., в том числе НДС, а также 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 и 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 (18%);
- 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 (18%);
- подписывать от имени Компании документы и их копии, связанные с деятельностью Компании 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 Компанией; акты сдачи-приемки услуг/работ, оказанных/выполненных Компанией, счета, счета-фактуры, командировочные удостоверения, а также соглашения о конфиденциальности.

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

Образец подписи уполномоченного лица _____ **А. Е. Колганов**

Генеральный директор **В. В. Плотникова**

ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

ДОВЕРЕННОСТЬ №80/18

Двадцать седьмое апреля две тысячи восемнадцатого 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

гражданина Колганова Алексея Евгеньевича (паспорт серия 45 03 №999735, выдан 12.09.2002 г. ОВД «Измайлово» гор. Москвы, код подразделения 772-051, адрес регистрации: г. Москва, ул. Парковая 8-я, д. 13, кв. 4)

- 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. Е. Колганов**

Генеральный директор **В. В. Плотникова**

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"
Д. У. ЗПИФ недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ"

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 стоимости[78].

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 принуждения[79].

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 инвестиций[80].

Ликвидационная стоимость представляет собой денежную сумму, которая может быть получена при продаже по частям актива или группы активов. Ликвидационная стоимость должна учитывать расходы по приведению активов в товарное состояние, а также стоимость их

[78] П. 10.1 МСО 2017

[79] П. 30.1 МСО 2017

[80] П. 60.1, 60.2 МСО 2017

отчуждения. Ликвидационная стоимость может быть определена на основе двух разных предпосылок стоимости:

- обычная сделка со стандартным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным маркетинговым периодом[81].

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 оценки[82].

Специальное допущение — допущение, предполагающее обстоятельства, которые отличаются от имеющихся на дату оценки фактов[83].

Сравнительный (рыночный) подход — подход к определению стоимости, основанный на сравнении оцениваемого актива с идентичными или сходными активами, для которых доступна информация о цене[84].

Доходный подход — подход к оценке, основанный на преобразовании будущих денежных потоков в текущую стоимость[85].

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 полезности[86].

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, рампы и переходы в другие помещения.

Площадь общего пользования — площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

Полезная (арендопригодная) площадь — площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[87].

[81] П. 80.1 МСО 2017

[82] П. 200.3 МСО 2017

[83] П. 200.4 МСО 2017

[84] П. 20.1 МСО 2017

[85] П. 40.1 МСО 2017

[86] П. 60.1 МСО 2017

[87] 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 расходов[88].

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за вычетом операционных расходов (ОР).

Операционные расходы (ОР) — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[89].

Коэффициент (ставка) капитализации (К) — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость. Процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату[90].

Терминальная ставка капитализации (для остаточной стоимости (доходность при реверсии)) — ставка капитализации, используемая для преобразования дохода в показатель предполагаемой стоимости имущества к концу периода владения или в стоимость имущества при перепродаже[91].

Ставка дисконтирования — ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т. е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска[92].

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов[93].

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки[94]

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:

14. 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.

[88] Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

[89] Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

[90] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[91] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html

[92] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[93] http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321

[94] Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), раздел VI п. 12-21.

15. 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.
16. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
17. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.
18. 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)[95].

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

- Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:
- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен[96].

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

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды[97].

Основные средства[98] 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:

[95] IFRS 1, п. 3.

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

[97] IAS 38, п. 8.

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

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги[99].

Балансовая стоимость[100] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость[101] — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[102].

Инвестиционное имущество[103] – недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

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

Недвижимость, занимаемая владельцем, – недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[104].

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами[105].

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 стоимости[106].

[99] Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. N91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

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

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

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

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

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

[105] IAS 1, п. 7.

[106] П. 10.1 МСО 2017

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 принуждения[107].

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.[108]

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.[109]

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.[110]

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 оборудование[111].

[107] П. 30.1 МСО 2017

[108] П. 50.1 МСО 2017

[109] П. 50.2 МСО 2017

[110] П. 50.3 МСО 2017

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

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

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив[112].

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

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

Аренда

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

Классификация аренды, принятая в стандарте IAS 17, основывается на распределении рисков и выгод, связанных с владением активом, являющимся предметом аренды, между арендодателем и арендатором. Риски включают возможность возникновения убытков в связи с простоями или технологическим устареванием или колебания доходности в связи с изменением экономических условий. Выгоды связаны с ожиданием прибыли от операций на протяжении срока экономической службы актива и доходов от повышения стоимости или реализации остаточной стоимости.

Финансовая аренда – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться[113].

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды[114].

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой[115]:

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет право на покупку актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату реализации этого права, что на дату начала арендных отношений можно обоснованно ожидать реализации этого права;
- срок аренды распространяется на значительную часть срока экономической службы актива даже при отсутствии передачи права собственности;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости актива, являющегося предметом аренды;
- сданные в аренду активы имеют такой специализированный характер, что только арендатор может использовать их без значительной модификации.

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой[116]:

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

[113] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

[114] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

[115] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

[116] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

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

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда носят неоспоримый характер. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрена условная арендная плата, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений. Если в любой момент времени арендатор и арендодатель договариваются об изменениях в условиях договора аренды иначе, нежели путем заключения нового договора аренды, таким образом, что новые условия привели бы к иной классификации аренды в соответствии с критериями, изложенными в пунктах 7–12 IAS 17 "Аренда", если бы измененные условия действовали на дату начала арендных отношений, то пересмотренный договор рассматривается как новый договор на протяжении всего срока его действия. Тем не менее, изменения в расчетных оценках (например, изменения в расчетной оценке срока экономической службы или остаточной стоимости имущества, являющегося предметом аренды) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета.

Если аренда включает земельные участки и здания, как элементы арендуемого актива, предприятие оценивает классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды отдельно в соответствии с пунктами 7-13 стандарта IAS 17 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земля" элементом финансовой или операционной аренды важно учитывать то, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономической службы.

Инвестиционное имущество

Инвестиционное имущество предназначено для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, или того и другого. Следовательно, инвестиционное имущество генерирует потоки денежных средств в значительной степени независимо от других активов, которыми владеет предприятие. Это отличает инвестиционное имущество от недвижимости, занимаемой владельцем. Производство или поставка товаров или услуг (или использование имущества в административных целях) генерируют денежные потоки, которые относятся не только к недвижимости, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки. МСФО (IAS) 16 "Основные средства" применяется для отражения недвижимости, занимаемой владельцем.

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества[117]:

- 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

[117] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

хозяйственной деятельности, то считается, что земля предназначена для получения прироста стоимости капитала);

- здание, принадлежащее предприятию (или находящееся во владении предприятия по договору финансовой аренды) и предоставленное в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- здание, не занятое в настоящее время, но предназначенное для сдачи в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая для будущего использования в качестве инвестиционного имущества.

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта[118]:

- недвижимость, предназначенная для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности или находящаяся в процессе строительства или реконструкции с целью такой продажи (см. МСФО (IAS) 2 "Запасы"); например, недвижимость, приобретенная исключительно для последующей продажи в краткосрочной перспективе или для реконструкции и перепродажи;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая по поручению третьих лиц (см. МСФО (IAS) 11 "Договоры на строительство");
- недвижимость, занимаемая владельцем (см. МСФО (IAS) 16), в том числе (помимо прочего) недвижимость, предназначенная для дальнейшего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем; недвижимость, предназначенная для будущей реконструкции и последующего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем;
- недвижимость, занимаемая сотрудниками предприятия (независимо от того, платят ли сотрудники арендную плату по рыночным ставкам или нет), а также недвижимость, занимаемая владельцем и предназначенная для выбытия;
- недвижимость, сданная в аренду другому предприятию по договору финансовой аренды.

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[119].

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

[118] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

[119] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами[120].

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[121].

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

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

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы анализируемых основных средств представлены в разделе 3.6 настоящего Отчета.

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости[122] 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.

[120] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

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

[122] Фонд МСФО.

"**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"[123].

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)[124].

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости[125].

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

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых[126].

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях[127].

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

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства[128].

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом[129].

[123] Фонд МСФО.

[124] IFRS 13, п. 2.

[125] IFRS 13, п. 3.

[126] IFRS 13, п. 11.

[127] IFRS 13, п. 15.

[128] IFRS 13, п. 16.

[129] IFRS 13, п. 27.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства[130].

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).[131]

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода[132].

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

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

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

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

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

---

[130] IFRS 13, п. 32.

[131] IFRS 13, п. 38.

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

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 устареваний[133].

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки[134].

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения[135]:

- 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;

[133] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 18.

[134] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 19.

[135] 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:

$$\mathbf{С_{ЗП} = ЗЗ\ (ЗВ) + ПП - НИ + С_{зем.уч.}}$$

где:

$С_{ЗП}$ — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ (ЗВ) — затраты на замещение (воспроизводство);

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непроизводственного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)[136]);

НИ — накопленный износ;

$С_{зем.уч.}$ — 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 целей[137].

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся[138]:

- метод сравнительной единицы;

[136] 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.

[137] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 20.

[138] С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

- модульный метод (метод рабивки по компонентам);
- метод единичных расценок;
- метод аналогов.

Метод сравнительной единицы — метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом[139].

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

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м и др.). Затраты на замещение объекта недвижимости определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.). Общая формула расчета стоимости:

$$\mathbf{ЗЗ} = \mathbf{С_{ср.ед.}} \times \mathbf{V},$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

$\mathbf{С_{ср.ед.}}$ — 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 $\mathbf{(С_{ср.ед.})}$ определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в справочниках оценщика "Укрупненные показатели стоимости строительства" (ООО "КО-ИНВЕСТ").

[139] http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216

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;
- 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[140] 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

[140] Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

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:

$$\mathbf{ЗЗ = С_6 \times К_1 \times К_2 \times К_3 \times К_4 \times К_5 \times К_6 \times (1+П_{ПР}\%) \times V(S),}$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

$С_6$ — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

$К_1$ — регионально-климатический коэффициент;

$К_2$ — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

$К_3$ — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

$К_4$ — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

$К_5$ — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

$К_6$ — 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 ($К_1$) 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 $К_1$ приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($К_2$)

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 $К_2$ приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем ($К_3$)

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® ($К_5$)

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 ($К_б$)

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:

$$Со = Са \times Фо / Фа,$$

где:

Со — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

Са — стоимость конструктивного элемента подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога здания (сооружения);

Фо — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого объекта;

Фа — 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.[141]

Затраты на воспроизводство (ЗВ) в рамках метода рассчитываются по следующей формуле:

$$ЗВ = С_б \times К,$$

где:

$С_б$ – первоначальная балансовая стоимость инвентарной позиции основных средств, руб.;

К – 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;

[141]Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

- не всегда надежна первоначальная балансовая стоимость объектов.

Показатель первоначальной балансовой стоимости **$С_б$**, 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®.

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 проект[142].

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами[143]:

- 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 расходованием разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров[144].

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" **($И_ф$).**

Издержки на финансирование **($И_ф$),** 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:

[142] Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

[143] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

[144] http://slovari.yandex.ru/dict/economic

$$\mathbf{ЗЗ = (И_п + И_к) \times (1 + И_{ф\%}),}$$

где:

$И_{ф\%}$ — издержки на финансирование капиталовложений, выраженные в процентах от затрат на строительство;

$И_п$ — прямые издержки на строительство;

$И_к$ — косвенные издержки на строительство.

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:

$$\mathbf{ЗЗ = (И_п + И_к) \times (1 + И_{ф\%})^n,}$$

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:

$$И_{ф}\,\% = \sum_{i=1}^{n} \left[K_i \times (1 + R)^n \right] - 1,$$

где:

i — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

K_i — доля стоимости нового строительства **($С_{стр}$)** 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:

$$\mathbf{R = R_{сс} \times Д_{сс} + R_{зс} \times Д_{зс},}$$

где:

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

$R_{сс}$ — доходность собственных средств;

$Д_{сс}$ — доля собственных средств в общих затратах на строительство;

$R_{зс}$ — стоимость заемных средств (проценты по инвестиционным кредитам);

$Д_{зс}$ — доля заемных средств в общих затратах на строительство.

Определение доли собственных ($Д_{сс}$) и доли заемных средств ($Д_{зс}$) 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:

$Д_{сс}$ = 0,4;

$Д_{зс}$ = 0,6.

Определение стоимости заемных средств ($R_{зс}$) (процентов по инвестиционным кредитам)

При определении стоимости заемного капитала **$R_{зс}$** 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:

$$R_{сс} = БС + Р,$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода,

Р — 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 (Р)

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"[145]. "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 экспертов о рынке недвижимости, метод кумулятивного построения дает достаточно хорошие результаты"[146].

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**[147].

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков[148]:

- 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" (ni).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" как произведение суммы рисков на балльную оценку (ki=ni x балл).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов (k=∑ki).

[145] 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.

[146] Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

[147] 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.

[148] В. Баринов (www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055).

- 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 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.									

№ 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
34	Изменение законодательства в части требований к окружающей среде									
35	Аварии									
36	Изменение отношения к проекту властей и общественности									
Строительные риски категории "А"										
37	Задержки в строительстве									
38	Невыполнение обязательств поставщиком, дефекты в оборудовании, технологии									
39	Срывы сроков строительства (монтажа) по вине подрядчика									
Строительные риски категории "Б"										
40	Снижение качества продукции									
41	Некомпетентность менеджмента									
42	Экспортно-импортные риски									
43	Юридический форс-мажор									
44	Физический ущерб									
45	Транспортные риски									
46	Риски снабжения									
47	Несовместимость оборудования									
48	Специфические риски проекта									
49	Обстоятельства непреодолимой силы									
Итоги:										
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, относятся[149]:

- 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

[149] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону. В частности, здание с возрастом в 5 лет может иметь эффективный возраст в 10 лет из-за плохого содержания здания, и наоборот.

Срок экономической службы — это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$\text{НИ} = \text{ДВ}/\text{СЭС} \times (\text{СУ}-\text{УФИ}),$$

где:

НИ — накопленный износ;

ДВ — действительный возраст, лет;

СЭС — срок экономической службы, лет;

СУ — стоимость улучшений;

УФИ — устранимый физический износ.

Метод рыночной экстракции — метод прямого измерения накопленного износа, основанный на изучении цен недавно проданных объектов недвижимости, при котором для оценки накопленного износа из цены продажи аналогичного объекта недвижимости сначала вычитается рыночная стоимость земельного участка, а затем — стоимость воспроизводства или замещения здания.

Метод разбивки — метод оценки совокупного (накопленного) износа путем последовательной оценки физического износа, функционального и внешнего устареваний.

Накопленный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$\text{НИ} = 1 - (1 - \text{И}_{\text{физ.}}) \times (1 - \text{И}_{\text{функ.устар.}}) \times (1 - \text{И}_{\text{экон.устар.}}),$$

где:

НИ — накопленный износ;

$\text{И}_{\text{физ.}}$ — физический износ;

$\text{И}_{\text{функ.устар.}}$ — функциональное устаревание;

$\text{И}_{\text{экон.устар.}}$ — экономическое (внешнее) устаревание.

Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят[150]:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ.

Методы определения физического износа[151]:

- 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.

[150] 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

[151] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

Расчет физического износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$\mathbf{И_{физ.} = ХВ * СПС * 100\%,}$$

где:

$И_{физ.}$ – физический износ, %

ХВ – хронологический возраст, лет.

СПС – срок полезной службы, лет.

Хронологический возраст определяется как разность между датой оценки и датой ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (датой постройки).

Срок полезной службы (срок полезного использования) — период времени, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое предприятие ожидает получить от использования актива[152].

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 фондов[153].

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.

[152] 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)

[153] 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 относят[154]:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

Методы определения **устранимого** функционального устаревания[155]:

- метод суммирования затрат на устранение:
  - недостатков, требующих добавления элементов;
  - недостатков, требующих замены или модернизации элементов;
  - сверхулучшений.

[154] 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

[155] 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 изданиях[156].

Методы определения **неустранимого** функционального устаревания[157]:

- 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 изданиях[158].

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются[159]:

- 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 изданиях[160]. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

[156] 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.

[157] 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.

[158] 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.

[159] 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.

[160] Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 96; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998. — 384 с. С. 294; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 12.

МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

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

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее — элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;

- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно — регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги/элементы, по которым проводится сравнение/значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными 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**[161] определения стоимости земли.

[161] "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-аналогами[162]. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость[163].

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений[164].

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.[165]

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения[166]:

- 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

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

[163] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

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

[165] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

[166] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 22.

корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

- При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;
- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
  - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
  - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
  - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
  - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
  - вид использования и (или) зонирование;
  - местоположение объекта;
  - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
  - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы[167]:

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену[168].

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.

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

[168] Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

Выделяются необходимые **элементы сравнения.**

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов[169].

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.

[169] 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:

$$\mathbf{С_{ед.\ ср.} = С_{ед.\ ср.\ до} \times (1 + П_{\%}),}$$

где:

$\mathbf{С_{ед.\ ср.}}$ — стоимость объекта-аналога;

$\mathbf{С_{ед.\ ср.до}}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$\mathbf{П_{\%}}$ — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$\mathbf{С_{ед.\ ср.} = С_{ед.\ ср.\ до} + П_{ст.},}$$

где:

$\mathbf{С_{ед.\ ср.}}$ — стоимость объекта-аналога;

$\mathbf{С_{ед.\ ср.\ до}}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$\mathbf{П_{ст.}}$ — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;
- на основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достаточная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, учитывающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому объекту рассчитывается ставка капитализации;
- определяется итоговое значение общего коэффициента капитализации как средняя или средневзвешенная величина расчетных значений ставок по всем аналогам;
- определяется рыночная стоимость объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к итоговому значению общей ставки капитализации.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки[170].

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы[171].

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода[172].

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения[173]:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

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

[171] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

[172] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 17.

[173] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- методы, использующие другие формализованные модели.

Метод прямой капитализации дохода

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

$$C = \frac{ЧОД}{К},$$

где:

С — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

К — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если[174]:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Алгоритм расчета методом капитализации:

- определение величины потенциального валового дохода;
- определение величины действительного валового дохода;
- определение величины операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода;
- определение коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках метода капитализации.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[175]. Расчет производится по формуле:

$$ПВД = S \times С_{1\ кв.\ м},$$

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

$С_{1\ кв.\ м}$ — ставка арендной платы за кв. м.

Величина действительного валового дохода (ДВД) определяется путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы.

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

где:

ДВД — действительный валовой доход;

[174] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

[175] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

ПВД — потенциальный валовой доход;

$П_а$ — потери при сборе арендной платы;

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

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 потерь[176]:

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

При эффективном менеджменте, большой площади объекта оценки и текущем состоянии рынка коммерческой недвижимости остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

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

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[177].

Операционные расходы делятся[178]:

- 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;

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

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

[178] 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"[179]. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Величина налога на имущество

В соответствии с главой 30 Налогового Кодекса РФ "Налог на имущество организаций" объектом налогообложения по налогу на имущество, начиная с 01.04.2004 г., признается движимое и недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств, в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета. Налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Согласно Закону г. Москвы от 26 ноября 2014 г. №56 "О внесении изменений в Закон города Москвы от 5 ноября 2003 года №64 "О налоге на имущество организаций" и статью 1 Закона города Москвы от 7 мая 2014 года №25 "О внесении изменений в статьи 1.1 и 2 Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года №64 "О налоге на имущество организаций", налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

- административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного (кроме зданий (строений, сооружений), расположенных на земельных участках, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение промышленных или производственных объектов) и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

Ставки налога на имущества для Москвы и Московской области представлены в таблице ниже.

Таблица 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	1,50%	1,50%
2020	1,50%	2,00%

Источник: Закон г. Москвы №64 от 05 ноября 2003 г. (с изменениями на 23 ноября 2016 г.), Закон Московской области №50/2003-ОЗ от 21 ноября 2003 г. (с изменениями на 7 апреля 2017 г.)

Для остальных объектов недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки на следующий год после даты оценки. Величина амортизационных отчислений принята на уровне 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса.

В качестве остаточной балансовой стоимости на дату оценки принята стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской

[179] 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.

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 участок180

Плата за землю – общее название для всех видов обязательных платежей, уплачиваемых в связи с правом частной собственности и иных вещных прав на землю.

Выделяют следующие основные формы платы за использование земельными участками:

- земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость);
- арендная плата.

Земельный налог уплачивается собственниками земли, землевладельцами и землепользователями, кроме арендаторов. Последние вносят арендную плату.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (гл. 31 НК РФ).

Земельный налог устанавливается и вводится в действие НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

Налогоплательщиками признаются (ст. 388 НК РФ):

- организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.

В отношении земельных участков, входящих в имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, налогоплательщиками признаются управляющие компании. При этом налог уплачивается за счет имущества, составляющего этот паевой инвестиционный фонд.

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков:

- находящихся на праве безвозмездного срочного пользования;
- переданных по договору аренды.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:
  - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
  - занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок,

[180] http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu, https://ru.wikipedia.org

приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;

- предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;

- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

Арендная плата

Согласно ст. 65 ЗК РФ за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно:

- Правительством Российской Федерации,
- органами государственной власти субъектов Российской Федерации,
- органами местного самоуправления.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как "СК ГАЙДЕ", "АльфаСтрахование", "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,05–0,30% от страховой стоимости.

Таблица 5. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

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

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №234, сентябрь 214 (стр.123)

Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)

Капитальным ремонтом зданий является такой ремонт, при котором производится усиление или смена изношенных конструкций, оборудования, замена их более прочными, долговечными и экономичными, улучшающими их эксплуатационные качества, за исключением полной замены основных конструкций, к которым относятся все виды стен, каркасы, каменные и бетонные фундаменты и т. п. При капитальном ремонте снижается износ зданий и сооружений. Он может быть выборочным (ремонт отдельных конструкций) или комплексным.

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

Комплексный капитальный ремонт, охватывающий здание в целом, является основным видом данного ремонта. Он включает обычно замену изношенных частей, перепланировку, повышение благоустройства. Выборочный капитальный ремонт производится в зданиях, которые в целом находятся в удовлетворительном состоянии, однако некоторые их конструкции и оборудование изношены, пришли в неудовлетворительное состояние и нуждаются в усилении или замене. Ремонт таких конструкций проводится в первую очередь.

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

- расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта;
- расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий;
- расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений.

Расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования[181].

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена выше по тексту данного Приложения к Отчету).

Расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий

Усредненная периодичность капитального ремонта определена системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции определялся на основании МРР 3.2.23-97 "Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости"[182].

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (Таблица 6).

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%

[181] http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/

[182] http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
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 выше по тексту данного Приложения к Отчету).

Расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства[183].

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания. Согласно характеристикам объекта оценки капитальный ремонт будет проводиться[184] один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

Расчет расходов на создание резерва по капитальному ремонту производится исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта ($Д_{кэ}$);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% ($Д_{кв}$);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;

[183] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

[184] Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

- 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:

$$РФ = SFF \times FV(Зс) \times Д_{кэ} \times Д_{кв},$$

где:

FV(Зс) — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта;

Дкэ — доля короткоживущих элементов;

Дкв — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$FV(Зс) = PV(Зс) \times Кув,$$

где:

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта;

Кув — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения $К_{ув}$ основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства "Bloomberg" и "Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г.", разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ.

Расходы на управление объектом

В рамках текущих затрат, связанных с эксплуатацией объекта, принято выделять расходы, связанные вознаграждением управляющей компании.

Услуги управляющей компании включают в себя:

- анализ эффективности деятельности объекта;
- определение приоритетных направлений деятельности, стратегии развития;
- мероприятия по работе с персоналом;
- маркетинговые мероприятия, направленные на увеличение уровня загрузки/заполняемости и доходности объекта.

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка[185], специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному

[185] "ДОТ Менеджмент", "Цеппелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management,

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 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

"РосинвестОтель", "Фэсилити Сервисиз Рус" – представительство ISS,"ХСГ Цандер РУС" (M+W Zander), Placon property management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".

Величина коэффициента капитализации **К** определяется по следующей формуле:

К = (ДВД-ОР)/Ц,

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы;

Ц — цена объекта (полученная путем корректировки цены предложения на торг).

Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

Метод кумулятивного построения предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рисковые надбавки.

Расчет коэффициента капитализации К предполагает определение ставки дохода (On) и нормы возврата капитала (O_f).

$$К = O_n + Of$$

Определение ставки дохода

Ставка дохода On отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка On (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается по следующей формуле:

On = БС + Р + Л + М,

где:

БС — безрисковая ставка дохода;

Р — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (премия за риск инвестирования);

Л — премия за низкую ликвидность объекта;

М — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа):

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp.

Определение премии за риск инвестирования

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений 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" (ni).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку (ki=ni x балл).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов (k=∑ki).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 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										

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений		ni									
	Взвешенный итог		ki									
	Сумма факторов											k
	Количество факторов											10
	Средневзвешенное значение балла											k/10
	Величина поправки за риск (1 балл = 1%)											

Источник: http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija_za_risk_vlozhenija_investirovanija/0-359

Определение премии за низкую ликвидность

Инвесторы, вкладывающие свой капитал в объект недвижимости, больше озабочены отсутствием ликвидности, чем инвесторы, вкладывающие свой капитал в ценные бумаги. Для заключения надежной сделки по продаже объекта недвижимости может понадобиться более длительное время (несколько месяцев). Продавец, который хочет продать недвижимость в течение определенного времени, обычно вынужден соглашаться на более низкую цену или на менее выгодные условия.

Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже недвижимости с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при нормальном сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого нормального срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

Премия за низкую ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции по следующей формуле:

Л = безрисковая ставка х срок экспозиции (месяцев)/12

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неэффективного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированее собственность, тем выше риск управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное перепрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

В таблице ниже приведена шкала премий за риск инвестирования в недвижимость.

Таблица 9. Шкала премий за инветиционный менеджмент

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс А++, класс ААА, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, 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 В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством ("Эксперт- Ра")	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

Источник: http://edu.dvgups.rU/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METOD/UP/frame/4.htm

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (O_f), а, следовательно, и ставки капитализации (К), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли (i = On), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1 + O_n)^n - 1}$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{БС}{(1 + БС)^n - 1},$$

где:

БС — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна 1/n.

$$O_f = \frac{1}{n},$$

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:

$$C = \sum_{i=1}^{n} \frac{CFn}{(1+i)^{n-0.5}} + TV,$$

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, если[186]:

- 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.

19. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.
20. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозном периоде.
21. Определение величины действительного валового дохода в прогнозном периоде.
22. Определение величины операционных расходов в прогнозном периоде.
23. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде.
24. Расчет ставки дисконтирования.
25. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.
26. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Методика расчета величину чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе "Метод прямой капитализации дохода" выше по тексту Приложения к данному Отчету.

[186] http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах

Прогнозный период

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяееся 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:

$$n = 0{,}5 \times K_i + \Sigma K_i,$$

где:

K_i — длительность одного периода прогнозирования (в годовом исчислении);

t — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период.

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} x \left(\frac{1}{(1+O_n)^{-0,5}} - \frac{(1+g)^{n}}{(1+O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1+O_n)^{n}},$$

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

CF_{n+1} — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

On — ставка дисконтирования;

g — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

n — период прогнозирования.

Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с использованием данного метода выполняется путем деления чистого операционного дохода в постпрогнозном периоде на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$\mathbf{С} = \frac{\mathbf{ЧОД}}{\mathbf{К}},$$

где:

С — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде;

К — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если[187]:

- 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.

[187] 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 подходов[188].

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

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов[189].

Согласно п. 25 ФСО №1: "В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)".

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное[190].

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации[191].

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

[188] Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

[189] Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт К.

[190] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

[191] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 27.

в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

При использовании более одного подхода к оценке согласование результатов оценки производится с помощью одного из способов согласования.

При использовании одного подхода (при условии мотивированного отказа от других двух подходов) полученному результату присваивается вес 100%.

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп[192]:

- 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:

5. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
6. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;

[192] http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

7. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
8. соответствие типу объекта и характеру его использования;
9. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
10. способность учитывать действительные намерения покупателя;
11. способность учитывать конъюнктуру рынка;
12. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
13. способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

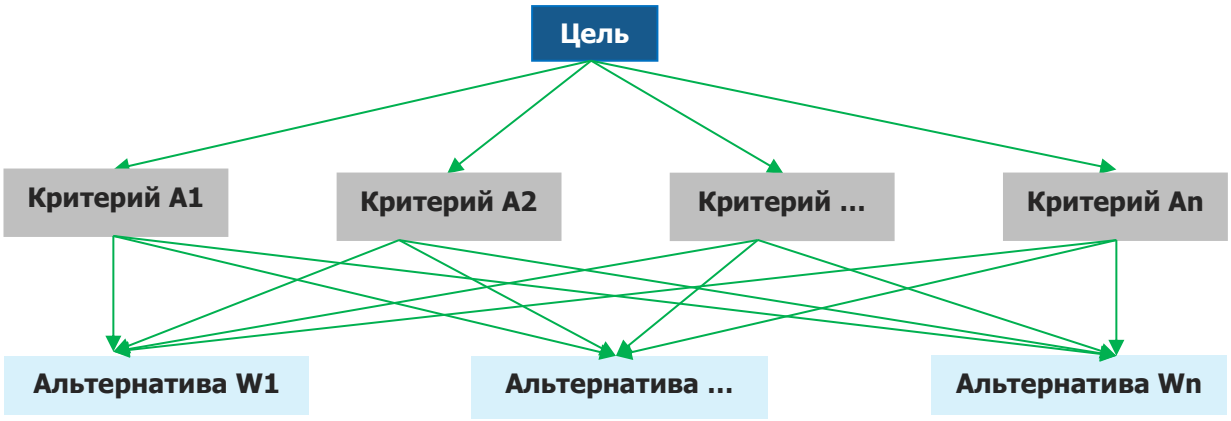
Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-бальной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

Рисунок 1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: http://www.appraiser.ru

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы a (1, j) является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии j, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

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

Если при сравнении одного фактора 1 с другим j получено a (j, 1) = b, то при сравнении второго фактора с первым получается: a (j, 1) = 1/b.

Пусть A1…An — множество из n элементов, тогда W1.\Wn соотносятся следующим образом:

	A1	A2	…	An
A1	1	W1/W2	…	W1/Wn

A2	W2/W1	1	…	W2/Wn
…	…	…	…	
An	Wn/W1	Wn/W2	…	1

Источник: http://www.appraiser.ru

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A1	A2	…	An		
A1	1	W1/W2	…	W1/Wn	X1=(1×(W1/W2) ×…× (W1/Wn))1/n	ВЕС(A1)=X1/Сумма
A2	W2/W1	1	…	W2/Wn		…
…	…	…	…			…
An	Wn/W1	Wn/W2	…	1	Xn=((Wn/W1) × (Wn/W2) ×…×1)1/n	ВЕС(An)=Xn/Сумма
					Сумма	Σ = 1

Источник: http://www.appraiser.ru

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Таблица 10. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2		Вес критерия An	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	…	Альт. 1 .n	Вес(Альт1)=Альт.1.1×Вес(A1)+…+Альт.1.n× Вес (An)
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	…	Альт.2.n	Вес(Альт2)=Альт.2.1×Вес(A1)+…+Альт.2.n× Вес (An)
…	…	…	…	…	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	…	Альт.k.n	Вес(Альт.k:)=Альт.k.1×Вес(A1)+… +Альт.k.n× Вес (An)
Сумма			…		1

Источник: http://www.appraiser.ru

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

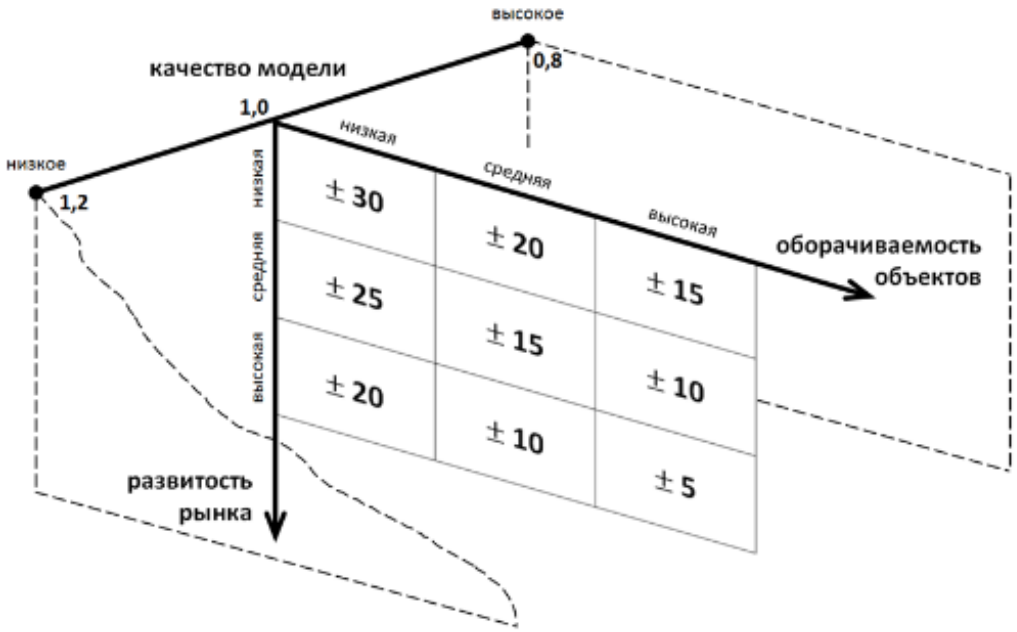
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Исполнитель, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"[193] и приведенной на рисунке ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %[194]



Источник: http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

[193] http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

[194] 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 Развитость рынка	Низкая	Средняя	Высокая
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

Таблица 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 моделей - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделей - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделей - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценки ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d_{\%} = d_{1,2} * k,$$

где:

$d_{\%}$ – диапазон стоимости, %;

$d_{1,2}$ – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{min\ (max)} = C * (1 +/- d\%/100\%),$$

где:

$C_{min\ (max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

$d_{\%}$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"
Д. У. ЗПИФ недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Реестр договоров аренды фонда "МАРТ РИЭЛТИ"

Отчет по состоянию на 11.04.2018

Адрес помещения	Площадь, м2	Этаж	Тип помещения	Арендатор	Профиль деятельности арендатора	Ссылка на договор	Дата передачи помещения в аренду	Срок окончания договора	Срок действия договора с даты отчета, лет	Ставка аренды рубл/мес (в т.ч. НДС) на первый год после окончания подготовительных работ	Дисконт, руб.	Индексация ежегодно, %	Компенсация коммунальных и эксплуатационных платежей	Контактное лицо
г. Москва, наб. Раушская, д.4/5, стр.1	1711	подвал	Обособленное помещение в подвале здания, используемом для размещения гостиницы. Вход в помещение с лестничной клетки.	ООО "Гвоздики стиля"	Гостиница	Договора аренды МР/МР-1-180216 от 16.02.2018г. Договор аренды ООО "Гвоздики стиля.pdf"	22.03.2018	01.06.2020	8,1	1 617 730,67	1 260 908,00	10	Оплачивается в полном объеме по счету	Генеральный директор Пилипенко Сергей 8(915)489-61-00
г. Москва, наб. Раушская, д.4/5, стр.1	1204,0	1	Обособленное помещение на 1 этаже в здании, используемом для размещения гостиницы. Вход в помещение с лестничной клетки.											
г. Москва, наб. Раушская, д.4/5, стр.1	314,25	2	2 этаж: офисные помещения с входом с лестничной клетки	ООО "Звездник"	Сахалинвесты	Договора аренды МР/МР-1-060216 от 06.02.2016г. Договор аренды ООО "Звездник.pdf"	27.07.2018	30.07.2021	3,3	396 400,00	396 400,00	7,858	Оплачивается в полном объеме по счету	Генеральный директор Олеся 8(915)063-81-09
г. Москва, наб. Раушская, д.4/5, стр.1	28,4	4	Кабинет на 4 этаже в здании, используемом для размещения офисов. Вход в кабинет через помещения 4 этажа	ООО "ИБИ СИТИ"	Офис	Договора аренды МР/МР-1-060216 от 28.02.2016г. Договор аренды ООО "ИБИ СИТИ.pdf"	25.01.2017	15.01.2019	0,8	43 857,67	51 072,17	нет	Отсутствует	Владимир 8(925)340-19-55
г. Москва, наб. Раушская, д.4/5, стр.1	20,2	4	Кабинет на 4 этаже в здании, используемом для размещения офисов. Вход в кабинет через помещения 4 этажа	ООО "СанСервис"	Офис	Договора аренды МР/МР-1-170216 от 17.02.2016г. Договор аренды ООО "СанСервис.pdf"	17.02.2017	20.12.2018	0,7	35 230,10	38 710,00	нет	Отсутствует	Общий 8(499)653-17-46
г. Москва, наб. Раушская, д.4/5, стр.1	49,6	4	Кабинет на 4 этаже в здании, используемом для размещения офисов. Вход в кабинет через помещения 4 этажа	ООО "Тревел Мастер"	Туратвитство	Договора аренды МР/МР-1-170217 от 17.11.2017г. Договор аренды ООО "Тревел Мастер.pdf"	17.11.2017	20.10.2018	0,5	48 717	0,00	нет	Отсутствует	Татьяна 8(903)136-78-36 Общий 8(495)177-42-37
г. Москва, наб. Раушская, д.4/5, стр.1	23,9	4	4 этаж: офисные помещения с входом с лестничной клетки	ООО "Русский Дом"	Офис	Договора аренды МР/МР-1-060216 от 20.12.2016г. Договор аренды ООО "Русский Дом.pdf"	01.12.2016	20.09.2018	0,4	32 000	45 000,00	нет	Отсутствует	Евгений 8(909)100-91-77
г. Москва, наб. Раушская, д.4/5, стр.1	26,3	4	4 этаж: офисные помещения с входом с лестничной клетки	ООО "ПРОВИНЕКАРЬЕРА"	Офис	Договора аренды МР/МР-1-251116 от 25.11.2016г. Договор аренды ООО "Провинекарьера.pdf"	25.11.2016	20.09.2018	0,4	56 000	50 000,00	10	Отсутствует	Генеральный директор Татьяна Олегова 8(916)170-23-88
г. Москва, наб. Раушская, д.4/5, стр.1	21,6	4	4 этаж: офисные помещения с входом с лестничной клетки											
г. Москва, наб. Раушская, д.4/5, стр.1	49,3	4	4 этаж: офисные помещения с входом с лестничной клетки	ООО "ЭНЕРДИЯ ГРУП"	Офис	Договора аренды МР/МР-1-060217 от 06.02.2017г. Договор аренды ООО "Энердия Груп.pdf"	06.02.2017	не определен	-	65 000	57 500,00	нет	Отсутствует	Руководитель проектного отдела Дмитрий 8(910)421-87-51
г. Москва, наб. Раушская, д.4/5, стр.1	18	4	4 этаж: офисные помещения с входом с лестничной клетки	ООО "НПГ"	Офис	Договора аренды МР/МР-1-160217. Договор аренды от 16.02.2017г. ООО "Нефтепромкомплект.pdf"	16.06.2017	20.06.2018	0,1	25 155	41 250,00	10	Отсутствует	Донисова Татьяна 8(920)915-43-14
г. Москва, наб. Раушская, д.4/5, стр.1	21	4	4 этаж: офисные помещения с входом с лестничной клетки.	ИП Серебренников Д.Л.	Офис	Договора аренды МР/МР-1-160218 от 16.02.2018. Договор аренды ИП Серебренников Дмитрий Леонидович.pdf	16.02.2018	06.01.2019	0,7	26 000	26 000,00	нет	Отсутствует	Серебренников Дмитрий Леонидович 8(909)905-40-51
г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д.26	333,3	1, подвал	1 этаж (50% помещения): Встроенное помещение в жилом доме с обособленным входом (стрит-ритейл). Подвал (50% помещения): бывшее бомбоубежище без отдельного входа, объединенное с помещением 1 этажа	ООО "Рок Сайкл"	Фитнес центр	Договора аренды МР/МР-1-291215 от 29.12.2015г. Договор аренды ООО "Рок Сайкл.pdf"	28.12.2015	30.11.2018	0,6	665 500	998 250,00	нет	Оплачивается в полном объеме по счету	Генеральный директор Олег Руданов 8(926)565-53-34
г. Москва, бульв. Смоленский, д. 7	238,7	1, подвал	Встроенное помещение в жилом доме с обособленным входом (стрит-ритейл)	ООО "Аптека А.в.е."	Аптека	Договора аренды МР/МР-1-180515 от 18.05.2015г. договор аренды ООО АПТЕКА А.в.е.pdf	27.05.2015	24.04.2020	2,0	886 464	886 464,00	8	Оплачивается в полном объеме по счету	
г. Москва, Варшавское шоссе, д.16	120,7	1	Встроенное помещение в жилом доме с обособленным входом (стрит-ритейл)	ООО "Аптека А.в.е."	Аптека	Договора аренды МР/МР-1-160515 от 16.05.2015г. Договор аренды ООО АПТЕКА А.в.е.pdf	16.06.2015	16.04.2020	2,0	326 592	326 592,00	8	Оплачивается в полном объеме по счету	8(495)797-66-66 доб.2869
г. Москва, просп. Кутузовский, д. 26, корп.1.	73,8	подвал	Подвальное помещение без отдельного входа	ООО "НИКАМЕД"	Ортопедический салон "Ортека"	Договора аренды МР/МР-1-270415 от 27.04.2015. Договор аренды ООО Альмира ТС.pdf	01.05.2015	16.04.2020	2,0	744 185	744 185,00	7	Оплачивается в полном объеме по счету	Директор салона Ольга Викторовна 8(495)730-59-91
	162,2	1	Встроенное помещение в жилом доме с обособленным входом (стрит-ритейл)											
г. Москва, просп. Кутузовский, д. 26, корп.1.	35,8	1	Встроенное помещение в жилом доме с обособленным входом (стрит-ритейл)	ИП Зильбухарова М.Ш.	Ателье	Договора аренды МР/МР-2-020318 от 02.03.2018. Договор аренды ИП Зильбухарова Мадина Шухановна.pdf	02.03.2018	20.01.2019	0,8	88600	100 000,00	11,11	Оплачивается в полном объеме по счету	Айнет 8(966)111-16-06; Хайдар 8(968)663-66-66
г. Москва, просп. Ленинский, д. 95	336,3	1, 2	1 этаж: Встроенное помещение в жилом доме с обособленным входом (стрит-ритейл), 2 этаж: офис из бывшей квартиры, соединенный с помещением на 1 этаже	ООО "Отдохни 77"	Продуктовый магазин	Договора аренды МР/Договор МР-1-080715 от 08.07.2015 ООО Отдохни-77.pdf	06.07.2015	20.05.2018	0,1	786 520	786 520,00	нет	Оплачивается в полном объеме по счету	Гусева Ксения 8(915)957-57-00
г. Москва, ул. Бирюзова Маршала, д.7	167,5	1	Встроенное помещение в жилом доме с обособленным входом (стрит-ритейл)	ООО "ПРЕМИУМ"	магазин сотовых телефонов	Договора аренды МР/МР-1-101116 от 10.11.2016г. Договор аренды ООО ПРЕМИУМ.pdf	11.11.2016	20.09.2019	1,4	226 125	314 062,50	8	Оплачивается в полном объеме по счету	Евгения Лаптева 8(916)073-61-32
Московская область, г. Электросталь, пр. Чернышевского, д. 20а, пом. 03	258,4	1	Встроенное помещение в жилом доме с обособленным входом (не подходит под формат стрит-ритейл, т.к. расположено в глубине малоэтажной застройки)	ООО "Столица"	Офис	Договора аренды МР/МР-1-070915 от 07.09.2015г. Договор аренды от 07.09.2015г. ООО Столица.pdf	10.09.2015	01.09.2020	2,4	139 150	278 300,00	10	Оплачивается в полном объеме по счету	Юлия Кизилова 8(901)544-47-80
г. Санкт-Петербург, Рюхина улица, д.12 лит. А пом. 18Н	412,8	1	Встроенное помещение в жилом доме с обособленным входом (стрит-ритейл)	ООО "Инкерман"	Клиника	Договора аренды МР/МР-1-160916. Договор аренды ООО Инкерман.pdf	19.09.2016	20.08.2021	3,36	341 000	682 000,00	10	Оплачивается в полном объеме по счету	Кирилл Юрьевич 8(921)932-20-24
г. Санкт-Петербург, улица Маяковского д.6, лит. А пом. 4Н	96,6	1	Встроенное помещение в жилом доме с обособленным входом (стрит-ритейл)	ООО "ХКФ Банк"	Офис	Договора аренды МР/МР-1-140716 от 14.07.2016г. Договор аренды ООО Хоум Кредит энд Финанс Банк.pdf	14.07.2016	20.06.2021	3,2	177 100	354 200,00	10	Оплачивается в полном объеме по счету	Виктор Александрович 8(911)925-20-34 (так как это одление банка нужно заранее прислать копию паспорта оценщика-проверяющего на почту Viktor.Poletov@homecredit.ru)

г. Санкт-Петербург, улица [illegible] д.6, лит. А пом. 4Н	96,6	1	Встроенное помещение в жилом доме с обособленным входом (стрит-ритейл)	ООО "ХКФ Банк"	Офис	Договора аренды МРАМР 1 14.07.2016 от 14.07.2016г. Договор аренды ООО Хоум Кредит энд Финанс Банк.pdf	14.07.2016	20.06.2021	3,2	177 100	354 200,00	10	Оплачивается в полном объеме по счету	Виктор Александрович 8(911)925-20-94 [illegible] Victor.Polozov@homecredit.ru
г. Нижний Новгород, ул. Новая, д. 3	172	1, подвал	Встроенное помещение в жилом доме с обособленным входом (стрит-ритейл)	ООО "БорПром"	Офис	Договора аренды МРАМР 1 03.02.2016 от 09.02.2016г. Договор аренды ООО БорПром.pdf	03.02.2016	не определен	-	63 000	127 000,00	0	Оплачивается в полном объеме по счету	[illegible]
Итого	4360,73									6 768 303	7 606 514			

Реестр свободных помещений фонда "МАРТ РИЭЛТИ"

Отчет по состоянию на 11.04.2016

Адрес помещения	Площадь, м2	Этаж	Тип помещения	Срок действия договора с даты отчета, лет	Ожидаемые параметры аренды Ставка руб/мес (в т.ч. НДС) на первый год после экспозиции	Депозит, руб.	Индексация ежегодно, %	Компенсация коммунальных и эксплуатационных платежей	Примечание
Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, [illegible] р-н, пер. Братский, 36/6	211,5	1	Встроенное помещение в жилом доме с обособленным входом (стрит-ритейл)	1-5	65 000	65 000	7	Оплачивается в полном объеме по счету	Работает брокер, коммерческие предложения отсутствуют
г. Москва, наб. Ростовская, д.4/5, стр.1	67,7	4	Кабинет на 4 этаже в здании используемом для размещения офисов. Вход в кабинет через помещения 4 этажа	1-5	80 000	80 000	703%	Оплачивается в полном объеме по счету	Работает брокер, коммерческие предложения отсутствуют
Итого	211,50				145 000	145 000			

Реестр помещений фонда "МАРТ РИЭЛТИ", используемых для нужд управления

Адрес помещения	Площадь, м2	Этаж	Функция
г. Москва, наб. Ростовская, д.4/5, стр.1	28.50	4	Лестничная клетка 4 этажа
г. Москва, наб. Ростовская, д.4/5, стр.1	120.8	4	Коридор 4-й этаж
г. Москва, наб. Ростовская, д.4/5, стр.1	32.40	4	Уборная
г. Москва, наб. Ростовская, д.4/5, стр.1	25.10	2	Лестничная клетка 2 этажа
г. Москва, наб. Ростовская, д.4/5, стр.1	2,65	2	Серверная
г. Москва, наб. Ростовская, д.4/5, стр.1	8,00	1	Комната охраны
г. Москва, наб. Ростовская, д.4/5, стр.2	32,9	1	Лестничная клетка 1 этажа
Итого	249,15		

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(Управление Росреестра по Москве)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191
тел. (495) 957-68-16, 957-69-57 факс: (495) 954-28-65
E-mail: 77_upr@rosreestr.ru
http://www.to77.rosreestr.ru

_____ № _____

на № _____ от _____

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 26.01.2015 № 77/005/245/2015-87

На основании запроса от 22.01.2015 г., поступившего на рассмотрение 22.01.2015 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Характеристики объекта недвижимости:			
	Кадастровый (или условный) номер объекта:			77:01:0001055:3161
	наименование объекта:			помещение
	назначение объекта:			Нежилое
	площадь объекта:			238.7 кв.м
	инвентарный номер, литер:			
	этажность (этаж):			
	номера на поэтажном плане:			подвал, помещение IV - комнаты с 1 по 3, 3а, с 4 по 6, 9; этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 4
	адрес (местоположение) объекта:			г.Москва, бульв.Смоленский, д.7
	состав:			
2.	Правообладатель (правообладатели):		2.1.	Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ"
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		3.1.	Общая долевая собственность, № 77-77-12/030/2011-602 от 12.12.2011
4.	Ограничение (обременение) права:			
	4.1.1.	вид:		Доверительное управление, г.Москва, бульв.Смоленский, д.7, усл.№ 77-77-12/018/2006-305, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 238,7 кв. м
		дата государственной регистрации:		12.12.2011

		номер государственной регистрации:	77-77-12/030/2011-602
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 26.07.2011 по 01.06.2026
		лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Альбион-Финанс", ИНН:7703603950
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 26.07.2011 за № 2173-94174002; Договор купли-продажи недвижимости от 06.12.2011 №МР-1-0612; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 25.11.2011 №73-11-ЭЖ-12/42642
	4.1.2.	вид:	Аренда, г.Москва, бульв.Смоленский, д.7, усл.№ 77-77-12/018/2006-305, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 238, 7 кв. м
		дата государственной регистрации:	08.08.2012
		номер государственной регистрации:	77-77-22/046/2012-381
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	по 31.12.2017
		лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управдом", ИНН:7705584566
		основание государственной регистрации:	Договор аренды от 22.05.2012 №МР-5-2201512, дата регистрации 08.08.2012, №77-77-22/046/2012-381
5.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6.	Правопритязания:		отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют

Выписка выдана: Володина Людмила Алексеевна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

специалист-эксперт — Абаева Д.А.
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав) (подпись) (фамилия, инициалы)

М.П.

Получение заявителем выписки из ЕГРН для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления, органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется.** Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно.** (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Б 79799

Общество с ограниченной ответственностью
«ВЕЛЕС ТРАСТ»
109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1.
ОГРН 5067746107391, ИНН/КПП 7703603950/770901001, тел. +7 (495) 775-90-46
E-mail: uk@veles-trust.ru, web: www.veles-trust.ru

Исх. № МР-4-120418И
от «12» апреля 2018 г.

СПРАВКА
О первоначальной и остаточной стоимости имущества ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»

Дана по месту требования

Объект	Балансовая (первоначальная) стоимость	Балансовая (остаточная) стоимость на 01.04.2018
Нежилое встр.помещ. в здании гражд.назн., 258,4 кв.м Электросталь г, Чернышевского проезд, д. №20а, пом.03, кадастровый номер: 50:46:0020202:370	5 786 000,00	4 551 867,10
Нежилое помещение, общая площадь 120,7 кв.м., по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе, д.16, кадастровый номер: 77:05:0001020:3653	22 472 627,12	17 803 799,12
Нежилое помещение, общая площадь 167,5 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Маршала Бирюзова, д.7, кадастровый номер:77:08:0011001:5019	25 349 159,32	20 925 344,68
Нежилое помещение, общая площадь 198 кв.м., по адресу: г. Москва, просп. Кутузовский, д.26, корп.1, кадастровый номер: 77:07:0009005:2573	7 303 135,59	5 785 863,84
Нежилое помещение, общая площадь 211,5 кв.м., по адресу: г. Ростов-на-Дону, Ленинский район, пер. Братский, 36/5, кадастровый номер: 61:44:0050603:204	20 916 000,00	16 929 248,31
Нежилое помещение, общая площадь 238,7 кв.м. по адресу: г. Москва, бульв. Смоленский, д.7, кадастровый номер: 77:01:0001055:3161	25 616 694,92	20 294 667,17
Нежилое помещение, общая площадь 333,3 кв.м., по адресу: г. Москва, ул.1-ая Тверская-Ямская, д.26, кадастровый номер: 77:01:0004011:5579	57 114 000,00	46 385 403,36
Нежилое помещение, общая площадь 336,3 кв.м., по адресу: г. Москва, просп. Ленинский, д.95, кадастровый номер: 77:05:0001009:7437	1 540 423,73	1 220 391,23

Нежилое помещение, общая площадь 73,8 кв.м., по адресу: г. Москва, просп. Кутузовский, д.26, корп.1, кадастровый номер: 77:07:0009005:2578	2 726 864,41	2 160 341,41
Нежилое помещение, общая площадь 96,6 кв.м., г. Санкт-Петербург, улица Маяковского д.6 лит.А пом.4Н, кадастровый номер: 78:31:0001219:3620	1 030 000,00	824 570,32
Нежилое помещение, площадь 172 кв.м., по адресу: г. Нижний Новгород, Нижегородский р-он, ул. Новая, д.3, пом.П7, кадастровый номер: 52:18:0060125:100	2 557 372,88	2 026 062,38
Нежилые помещения, общая площадь 500,7 кв.м., по адресу: г. Москва, наб. Раушская, д.4/5, стр.1, кадастровый номер: 77:01:0002022:2906	12 726 864,40	10 082 779,15
Офис, площадь 412,8 кв.м., по адресу: г.Санкт-Петербург, Рюхина улица д.12 лит.А пом.18Н, кадастровый номер: 78:07:0003267:3158	35 015 000,00	27 740 415,50
Помещение нежилое, общая площадь 1 758,8 кв.м., по адресу: г. Москва, наб. Раушская, д.4/5, стр.1, кадастровый номер: 77:01:0002022:2913	38 150 593,22	30 224 569,97

Расчет налога на имущество по вышеперечисленным объектам производится по ставке 2,2% годовых от остаточной стоимости, за исключением объектов по адресам:

- г. Москва, наб. Раушская, д.4/5, стр.1, расчет налога на имущество производится по ставке 1,5% от кадастровой стоимости;

- г. Нижний Новгород, Нижегородский р-он, ул. Новая, д.3, пом.П7, расчет налога на имущество производится по ставке 2,0% от кадастровой стоимости.

С уважением,
Генеральный директор **Д.Б. Осипов**

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 13.10.2017 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: ___
13.10.2017 № 99/2017/31091840			
Кадастровый номер:		**77:01:0001055:3161**	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0005003
Дата присвоения кадастрового номера:	2014-02-17
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 77-77-12/018/2006-305, Инвентарный номер: 548/4
Адрес:	г.Москва, бульв.Смоленский, д.7
Площадь:	238.7
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0, Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	4352887.85

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение
(вид объекта недвижимости)

Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
13.10.2017 № 99/2017/31091840			
Кадастровый номер:		**77:01:0001055:3161**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0005003:1027
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение
(вид объекта недвижимости)

Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
13.10.2017 № 99/2017/31091840			
Кадастровый номер:		**77:01:0001055:3161**	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ___ Раздела 2		Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
13.10.2017 № 99/2017/31091840				
Кадастровый номер:			**77:01:0001055:3161**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долевая собственность, № 77-77-12/030/2011-602 от 12.12.2011
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	12.12.2011	
		номер государственной регистрации:	77-77-12/030/2011-602	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 26.07.2011 по 01.06.2026	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом "АТРИУМ", ИНН: 7703603950	
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России	

			26.07.2011 за № 2173-94174002; Договор купли-продажи недвижимости от 06.12.2011 №МР-1-0612; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 25.11.2011 №73-11-ЭЖ-12/42642
	3.1.2.	вид:	Аренда	
		дата государственной регистрации:	06.04.2016	
		номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/001/2016-670/2	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 24.04.2020 включительно	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АПТЕКА-А.в.е", ИНН: 7705947629	
		основание государственной регистрации:	Договор аренды от 18.05.2015 №МР-1-180515, дата регистрации 06.04.2016, №77-77/011-77/011/001/2016-670/1	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части (частях) помещения

Помещение
(вид объекта недвижимости)

Лист № ___ Раздела 9	Всего листов раздела 9: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
13.10.2017 № 99/2017/31091840			
Кадастровый номер:		**77:01:0001055:3161**	

Учетный номер части	Площадь, м²	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
данные отсутствуют	весь	данные отсутствуют	Аренда (в том числе, субаренда)
данные отсутствуют	весь	данные отсутствуют	Доверительное управление

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 3

Дата 30.05.2011

Кадастровый номер -

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 548/4 (00023973:0102,0108)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение -

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение подвал, 1

1.3. Общая площадь помещения 238,7 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Хамовники
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	бульвар
	наименование	Смоленский
Номер дома	7	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	-	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения нежилое (жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме - (комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната -

1.8. Номер помещения на поэтажном плане подвал: пом.IV ком.1-3,3а,4-6,9, этаж 1: пом.II ком.1-4.

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -

1.10. Примечание: подвал: пом.IV - дата обследования 15.03.2010, этаж 1: пом.II - дата обследования 29.12.2004.

Помещение переоборудовано без разрешения (подвал: пом.IV ком.2,3,3а,4-6, этаж 1: пом.II).

1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N RA.RU.15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального ТБТИ М.П. (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

02 10 11 0028125

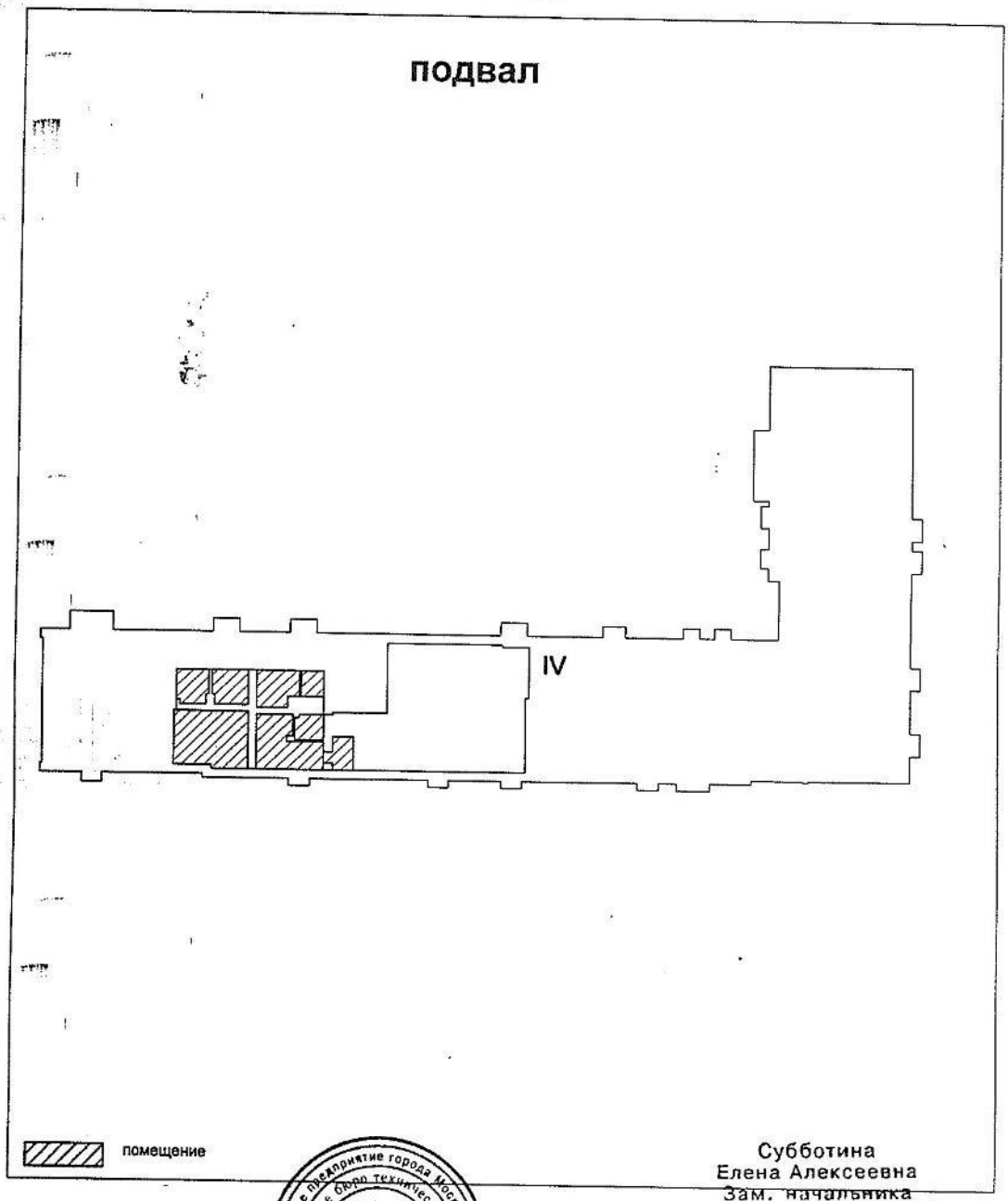
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 3

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 548/4 (00023973:0102)

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 500

Начальник Центрального ТБТИ

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
ЦентральногоТБТИ г. Москвы

(подпись)

Курочкина Н. И.
(инициалы, фамилия)

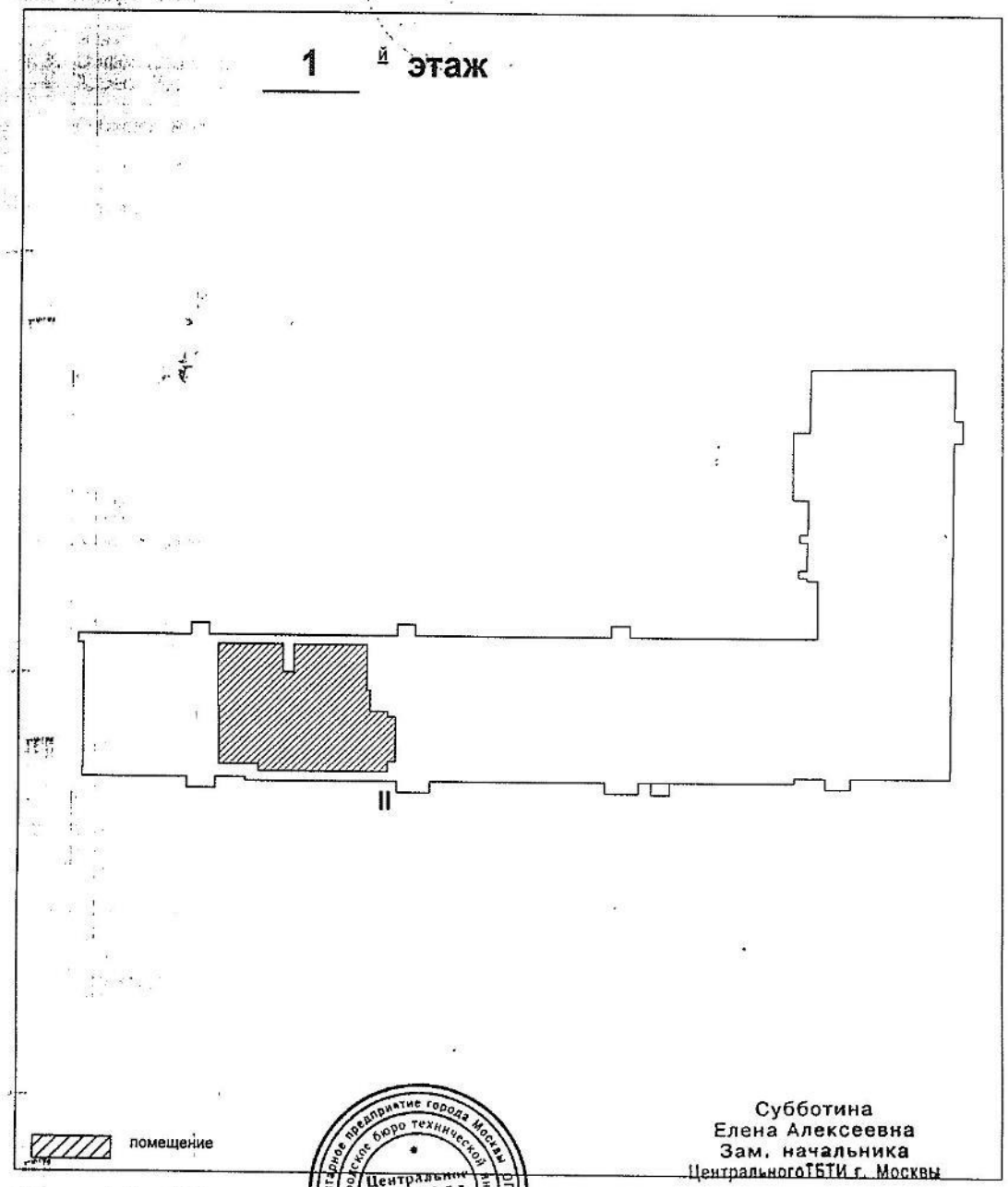
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 3, всего листов 3

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 548/4 (00023973:0108)

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 500

Начальник Центрального

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

(подпись)

Курочкина Н. И.
(инициалы, фамилия)

Договор аренды № МР-1-180515

г. Москва «18» мая 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, от имени которого в качестве Агента действует **Общество с ограниченной ответственностью «Траст Мани Групп»** (Агентский договор № МР-1-210415 от 21 апреля 2015 г.), в лице Генерального директора Стекольщикова Руслана Владимировича, действующего на основании доверенности, удостоверенной и зарегистрированной 15 мая 2015 года нотариусом города Москвы Соловьевой Еленой Вячеславовной в реестре за № 8-1140, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «АПТЕКА-А.в.е», именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице Генерального директора Кинцурашвили Владимира Важаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем **Стороны**, а по отдельности **Сторона**, заключили Договор аренды № МР-1-180515, именуемый в дальнейшем **Договор** или **настоящий Договор**, о нижеследующем:

Статья 1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору в аренду (во временное возмездное владение и пользование) за плату недвижимое имущество (далее по тексту – Объект аренды), а Арендатор обязуется принять Объект аренды, своевременно и надлежащим образом вносить арендную плату и выполнять другие обязательства, предусмотренные Договором.

Характеристика Объекта аренды: нежилые помещения общей площадью 238,7 (Двести тридцать восемь 7/10) кв.м.. находящиеся в Здании по адресу: г. Москва, Смоленский бульвар, д. 7, а именно:

Этаж	Номер Помещения	Номер комнаты	Общая площадь
подвал	IV	1	8,3
подвал	IV	2	9,1
подвал	IV	3	11,7
подвал	IV	3а	4,4
подвал	IV	4	31,7
подвал	IV	5	21,8
подвал	IV	6	6,1
подвал	IV	9	5,8
1	II	1	125,5
1	II	2	4,1
1	II	3	6,3
1	II	4	3,9

Расположение Объекта аренды отмечено в **Приложении № 1** к Договору.

Стороны признают все приведенные в настоящем Договоре характеристики достаточными для однозначного определения предмета настоящего Договора.

1.2. Объект аренды принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права бланк серии 77-АН 623520, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «12» декабря 2011 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «12» декабря 2011 года сделана запись регистрации за № 77-77-12/030/2011-602. (**Приложение № 7** к Договору).

Доверительное управление Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ» осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» на основании Правил доверительного управления Закрытым Паевым инвестиционным Фондом Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам «26» июля 2011 года в реестре за № 2173-94174002.

1.3. Объект аренды передается Арендатору для использования в целях деятельности аптечной организации.

1.4. Арендодатель гарантирует, что Объект аренды на момент подписания настоящего Договора в споре и под арестом не состоит, не является предметом залога, не обременен правами третьих лиц, за исключением доверительного управления в пользу Общества с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ».

1.5. Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является владельцем инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ», и гарантирует, что до полного исполнения настоящего Договора не будет приобретать инвестиционные паи вышеназванного паевого инвестиционного фонда.

1.6. Передача Арендатором Объекта аренды полностью или частично в субаренду и/или передача Арендатором своих прав и обязанностей по Договору третьим лицам возможна только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

Вх: МР-3-210515 В
05 21 05 2015 г.

Статья 2. Порядок передачи и возврата Объекта аренды

2.1. Объект аренды передается в аренду Арендатору и возвращается Арендодателю по окончании срока, указанного в пункте 3.1. настоящего Договора, по акту приема-передачи (далее – **Акт приема-передачи**). Акты приема-передачи после их подписания являются неотъемлемыми частями настоящего Договора.

Арендодатель обязуется передать Арендатору Объект аренды в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты оплаты Арендатором Обеспечительного депозита в соответствии с пунктом 5.1. Договора.

Акт приема-передачи, по которому передается Объект аренды Арендатору, составляется в момент фактической передачи Объекта аренды (по форме **Приложения № 2** к Договору).

В период с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи и до истечения 30 (Тридцати) календарных дней со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Арендатор вправе проводить необходимые мероприятия по подготовке Объекта аренды в целях его дальнейшего использования. По окончании подготовительных работ на Объекте аренды Стороны подписывают Акт завершения подготовительных работ по форме **Приложения № 6** к Договору, на основании которого Арендатор вправе использовать Объект аренды в соответствии с его целевым назначением. Акты, указанные в настоящем абзаце пункта 2.1. Договора, после их подписания являются неотъемлемыми частями настоящего Договора.

2.2. Акт приема-передачи, по которому Объект аренды возвращается Арендодателю, составляется Арендатором заблаговременно до дня прекращения срока, указанного в пункте 3.1. Договора и при соблюдении условий настоящего Договора подписывается Сторонами в дату окончания срока, указанного в пункте 3.1. настоящего Договора.

В случае досрочного расторжения/прекращения настоящего Договора, Акт приема-передачи, по которому Объект аренды возвращается Арендодателю, составляется Арендатором в сроки, установленные Сторонами в дополнительном соглашении либо в соглашении о расторжении настоящего Договора, и подписывается в последний день срока действия настоящего Договора (пункт 3.1. настоящего Договора).

Обязанность по составлению и передаче Арендодателю Акта приема-передачи, по которому Объект аренды возвращается Арендодателю, лежит на Арендаторе.

Арендатор обязан передать Объект аренды Арендодателю в исправном состоянии с учетом нормального износа, освобожденный от какого-либо оборудования и инвентаря, смонтированного, установленного или находящегося на Объекте аренды для цели его разрешенного использования и/или иных вещей Арендатора и/или третьих лиц. Арендодатель вправе рассматривать оставленное Арендатором имущество как умышленно оставленное или брошенное и распоряжаться им по своему усмотрению.

2.3. По окончании срока, указанного в пункте 3.1. настоящего Договора, а также при прекращении настоящего Договора по другим основаниям, Стороны оценивают состояние Объекта аренды с учетом нормального износа и, в случае ухудшения состояния Объекта аренды по вине Арендатора в размере большем, чем нормальный износ, определяют сумму убытков Арендодателя, которая складывается из расходов Арендодателя по приведению Объекта аренды в надлежащее состояние и упущенной выгоды от неполучения Арендной платы за период проведения ремонта Объекта аренды (далее – «Сумма убытков»). Данная сумма фиксируется в двустороннем соглашении между Арендатором и Арендодателем.

В случае отказа Арендатора от подписания такого Соглашения, Арендодатель привлекает независимого эксперта для оценки убытков Арендодателя. Результаты экспертизы являются окончательными, расходы по проведению такой экспертизы ложатся на Арендатора в случае, если состояние Объекта аренды ухудшилось в размере большем, чем нормальный износ, по вине Арендатора. В случае если ухудшение Объекта аренды произошло по причинам, не зависящим от Арендатора, расходы по проведению экспертизы несет ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ».

Арендодатель выставляет Арендатору счет для оплаты Суммы убытков.

Арендодатель вправе самостоятельно оплатить указанные в настоящем пункте Договора работы по приведению Объекта аренды в надлежащее состояние за счет средств Обеспечительного депозита, переданного Арендатором в порядке, предусмотренном пунктом 5.1. настоящего Договора.

Статья 3. Действие Договора. Срок аренды

3.1. Настоящий Договор заключен на срок до 24 апреля 2020 года включительно (далее - Долгосрочный договор аренды).

Срок аренды определен Сторонами как период времени со дня передачи Объекта аренды Арендатору на основании Акта приема-передачи до окончания срока действия настоящего Договора.

Стороны пришли к соглашению, что с даты подписания настоящего Договора обеими Сторонами и до даты его государственной регистрации настоящий Договор одновременно считается заключенным как Краткосрочный договор аренды на срок 360 (Триста шестьдесят) дней. В случае если в течение 360 (Трехсот шестидесяти) дней с момента подписания настоящего Договора обеими Сторонами не будет произведена его государственная регистрация, настоящий Договор как Краткосрочный договор аренды автоматически пролонгируется (считается заключенным вновь без необходимости подписания дополнительного соглашения либо текста нового договора) на тех же условиях на тот же срок – 360 (Триста шестьдесят) дней. Автоматическая пролонгация настоящего Договора как Краткосрочного договора аренды на тех же условиях на тот же срок возможна не более чем до 24 апреля 2020 года включительно.

В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с условиями настоящего Договора, Срок аренды оканчивается в день расторжения настоящего Договора.

Настоящий Договор как Долгосрочный договор аренды вступает в силу с момента его государственной регистрации органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а как Краткосрочный договор аренды – со дня его подписания Сторонами.

2

Арендатор своими силами осуществляет необходимые действия для осуществления государственной регистрации Договора. Государственная пошлина за государственную регистрацию Договора оплачивается Арендатором. Арендатор, на основании выданной Арендодателем доверенности, своими силами и за свой счет получает Кадастровый паспорт на Объект аренды, необходимый для осуществления действий по государственной регистрации настоящего Договора.

3.2. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

3.2.1. неуплаты Арендатором арендной платы в установленных настоящим Договором размерах или иных денежных средств, причитающихся с Арендатора по настоящему Договору, в течение 10 (Десяти) рабочих дней после того, как Арендодатель передал Арендатору письменное уведомление о такой неуплате;

3.2.2. систематического нарушения Арендатором сроков внесения любой из частей арендной платы в установленных настоящим Договором размерах или иных сумм, подлежащих уплате по настоящему Договору, при этом для целей настоящего Договора систематическим считается нарушение сроков оплаты 2 (Два) раза или более подряд в течение календарного года;

3.2.3. нецелевого использования Объекта аренды;

3.2.5. проведения ремонтно-строительных или иных существенных работ на Объекте аренды, отделимых и/или неотделимых улучшений Объекта аренды без предварительного письменного согласования таких работ с Арендодателем, а также проведение работ, не соответствующих требованиям, установленным в Правилах (Приложение № 3 к Договору);

3.2.6. неполучения предусмотренных действующим законодательством разрешений/согласований уполномоченных органов государственной власти на проведение перепланировок и переоборудования Объекта аренды, в сроки, установленные п. 6.3.5. Договора;

3.2.7. ухудшения Объекта аренды и/или части Объекта аренды по вине Арендатора;

3.2.8. передачи Объекта аренды в субаренду и/или передачи своих прав и обязанностей по Договору третьим лицам в нарушение пункта 1.6. настоящего Договора, передачи права аренды в залог, в уставный капитал или иного обременения права по настоящему Договору;

3.2.9. нарушения Арендатором срока внесения оплаты (доплаты) Обеспечительного депозита в соответствии с пунктами 5.1., 5.3. Договора, на 10 (десять) и более календарных дней;

3.210. отзыва или отказа в возобновлении лицензии или другого разрешения, необходимого для осуществления деятельности Арендатора;

3.2.11. признания Арендатора несостоятельным (банкротом);

3.2.12. отказа или уклонения Арендатора от приемки Объекта аренды по Акту приема-передачи;

3.2.13. просрочки Арендатором исполнения обязательства (либо ненадлежащее исполнение обязательства), предусмотренного пунктом 6.3.13. настоящего Договора, более чем на 30 (тридцать) календарных дней.

3.3. При одностороннем отказе Арендодателя от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 3.2. настоящего Договора, датой расторжения Договора будет являться дата, наступающая по истечении 10 (Десяти) рабочих дней со дня вручения Арендодателем заказным письмом Арендатору уведомления об отказе от исполнения Договора, либо с даты передачи уведомления под роспись представителю Арендатора.

3.4. По истечении 6 (Шести) месяцев с даты заключения настоящего Договора Арендатор вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора по своей инициативе, без обоснования причин такого отказа, в любое время, направив соответствующее письменное уведомление Арендатору не позднее, чем за 2 (Два) календарных месяца до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора.

3.5. При одностороннем отказе Арендатора от исполнения настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.4 Договора, датой расторжения настоящего Договора будет являться дата, наступающая по истечении 2 (Двух) календарных месяцев со дня вручения Арендодателю уведомления Арендатора об отказе от исполнения настоящего Договора. Отсчет установленного срока начинается со дня, следующего за днем вручения Арендодателю уведомления об отказе от исполнения Договора, либо с даты передачи уведомления под роспись представителю Арендодателя .

3.6. По истечении двух лет с даты заключения настоящего Договора Арендодатель вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора по своей инициативе, без обоснования причин такого отказа, в любое время, направив соответствующее письменное уведомление Арендатору не позднее, чем за 3 (Три) календарных месяца до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора.

3.7. В случае расторжения настоящего Договора в порядке и по основаниям, предусмотренном пунктами 3.2-3.6 настоящего Договора, обязательства считаются прекращенными с даты расторжения настоящего Договора. Данное условие не распространяется на обязательства о взаиморасчетах, по возврату Арендатором Арендодателю Объекта аренды и иные обязательства, которые вытекают из настоящего Договора и которые будут предусмотрены уведомлением об отказе от исполнения настоящего Договора. Такие обязательства считаются прекращенными с момента их надлежащего исполнения соответствующей Стороной.

3.8. В случае расторжения настоящего Договора в порядке и по основаниям, предусмотренным пунктами 3.2 - 3.6 настоящего Договора:

- Арендатор не вправе требовать от Арендодателя заключения договора аренды на новый срок;
- Арендатор не вправе требовать от Арендодателя возмещения стоимости Подготовительных работ, произведенных в порядке, предусмотренном настоящим Договором, а также всех иных затрат Арендатора, связанных с арендой помещений.

3.9. Если Арендатор в нарушение своих обязательств в дату окончания срока аренды (пункт 3.1. настоящего Договора) не представляет акт приема-передачи, по которому Объект аренды возвращается Арендодателю (пункт 2.2. настоящего Договора) и продолжает пользоваться Объектом аренды после истечения срока настоящего

Договора, настоящий Договор считается возобновленным на неопределенный срок. При возобновлении настоящего Договора на неопределенный срок, Базовая часть арендной платы подлежит индексации (автоматическому увеличению) на 10 (Десять) % от последнего установленного размера Базовой части арендной платы предыдущего года ежегодно в годовщину даты начала аренды (Акта приема-передачи Объекта аренды). Подписания дополнительного соглашения об увеличении арендной платы в установленном в настоящем пункте размере не требуется.

3.10. В случае если Арендатор в соответствии со ст. 621 ГК РФ, при условии надлежащего исполнения обязанностей по настоящему Договору, решит использовать преимущественное право на заключение Договора на новый срок на тех же условиях, он обязан направить в адрес Арендодателя уведомление в письменном виде в срок не позднее, чем за 60 дней до дня окончания срока действия настоящего Договора.

Статья 4. Арендная плата, иные платежи и порядок расчетов

4.1. Арендная плата включает в себя плату за пользование Объектом аренды, расходы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, за исключением вывоза отходов/мусора от деятельности Арендатора на Объекте аренды, стоимость коммунальных услуг (отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение), и состоит из:

- Базовой части арендной платы;
- Переменной части арендной платы.

4.2. ***Базовая часть арендной платы***

4.2.1. Размер Базовой части арендной платы по настоящему Договору составляет:

- Начиная с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта аренды и до истечения двух месяцев с указанной даты – 380 000 (Триста восемьдесят тысяч) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 18%;
- Начиная с третьего месяца срока аренды – 760 000 (Семьсот шестьдесят тысяч) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 18%;
- Начиная со второго года срока аренды – 820 800 (Восемьсот двадцать тысяч восемьсот) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 18%;
- Начиная с третьего года срока аренды – 886 464 (Восемьсот восемьдесят шесть тысяч четыреста шестьдесят четыре) рубля за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 18%;
- Начиная с четвертого года срока аренды – 957 381,12 (Девятьсот пятьдесят семь тысяч триста восемьдесят один 12/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 18%;
- Начиная с пятого года срока аренды – 1 033 971,61 (Один миллион тридцать три тысячи девятьсот семьдесят один 61/100) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 18%.

4.2.2. Базовая часть арендной платы вносится не позднее 5 (Пятого) числа оплачиваемого месяца аренды, если иное не установлено настоящим Договором.

Первый платеж в счет внесения Базовой части арендной платы, подлежащей уплате в соответствии с пунктом 4.2. Договора, производится Арендатором не позднее 10 (десяти) банковских дней со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта аренды.

Размер последнего платежа в счет Базовой части арендной платы рассчитывается по фактическому количеству календарных дней аренды с первого числа последнего месяца аренды до даты подписания Акта приема-передачи, по которому Арендатор возвращает Арендодателю Объект аренды включительно (пункт 2.2 Договора).

4.2.3. Базовая часть арендной платы, уплачивается до дня фактического возврата Арендатором Объекта аренды Арендодателю по Акту приема-передачи. Обязанность уплачивать арендную плату сохраняется и в случае, если оформление Акта приема-передачи, по которому Объект аренды возвращается Арендатором Арендодателю, происходит после истечения срока аренды, с учетом положения пункта 3.9. Договора.

Базовая часть арендной платы за неполный месяц аренды рассчитывается исходя из суммы ежемесячной Базовой части арендной платы в текущем месяце пропорционально количеству календарных дней в неполном месяце аренды.

По окончании срока действия (досрочном расторжении) Договора соответствующая часть арендной платы, ранее внесённой Арендатором по настоящему Договору, которая не была зачтена в счет уплаты платежей, предусмотренных Договором, возвращается Арендатору после освобождения Арендатором, передачи Арендодателю Объекта аренды и подписания Сторонами акта сверки взаиморасчетов в течение 10 (Десяти) банковских дней. При наличии задолженности по арендной плате и иным предусмотренным Договором платежам Арендатор не позднее 5 (Пяти) банковских дней со дня подписания акта приема-передачи, по которому Объект аренды возвращается Арендатором Арендодателю, должен оплатить имеющуюся задолженность.

4.3. Переменная часть арендной платы

4.3.1. Переменная часть арендной платы рассчитывается следующим образом:

- при наличии на Объекте аренды счетчиков потребления конкретных видов коммунальных услуг (для коммунальных услуг, учет потребления которых производится на основании приборов учета (счетчиков), Переменная часть арендной платы определяется на основании их показаний и действующих тарифов, установленных соответствующими организациями - поставщиками услуг;

- в отношении коммунальных услуг, счетчики потребления которых на Объекте аренды не установлены, а также в отношении эксплуатационных расходов (услуги по управлению, эксплуатации и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, в том числе эксплуатации и техническому обслуживанию инженерных систем и оборудования общедомового назначения. капитальному ремонту многоквартирного жилого дома), Переменная часть арендной платы рассчитывается пропорционально площади Объекта аренды к площади помещений, на которые выставлены счета организаций, предоставляющих

соответствующие услуги.

При расчете размера Переменной части арендной платы учитываются показания счетчиков/тарифы и счета, выставленные организациями-поставщиками соответствующих услуг, при отсутствии счетчиков (далее – Счета поставщиков услуг), за календарный месяц, предшествующий оплачиваемому. В связи с тем, что показания счетчиков/тарифы и Счета поставщиков услуг за период, предшествующий заключению настоящего Договора, не учитываются по настоящему Договору, то в первый месяц аренды Переменная часть арендной платы не начисляется. При расторжении/прекращении срока действия Договора Арендатор осуществляет уплату Переменной части арендной платы в следующем порядке: за последний месяц аренды на основании показаний счетчиков/тарифов и Счетов поставщиков услуг за предшествующий календарный месяц и по показаниям счетчиков/тарифов и Счетов поставщиков услуг за фактически потребленные услуги в текущем (последнем) месяце.

При отсутствии на момент подписания акта приема-передачи о возврате Объекта аренды показаний счетчиков/тарифов и (или) Счетов поставщиков услуг за потребленные услуги в текущем (последнем) месяце аренды (в предшествующем календарном месяце), Арендодатель при расчете Переменной части арендной платы в соответствии с вышеуказанным порядком, учитывает последние имеющиеся данные счетчиков/тарифов и (или) Счета поставщиков услуг. При этом если последний месяц аренды составляет полный календарный месяц, то потребленные услуги за текущий (последний) месяц учитываются за полный календарный месяц, если последний месяц аренды составляет неполный календарный месяц - пропорционально количеству календарных дней в неполном месяце аренды.

4.3.2. Переменная часть арендной платы за текущий месяц уплачивается Арендатором ежемесячно после получения Арендодателем расчетных документов за предшествующий месяц по оказанным услугам от организаций - поставщиков соответствующих услуг, на основании счета, выставленного Арендодателем. Оплата производится не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты получения счета, выставленного Арендодателем. Счет на оплату Переменной части арендной платы с приложением подтверждающих документов , направляется Арендатору по электронной почте по адресу a.v.e.svetlana@mail.ru с последующим предоставлением оригинала такого счета в течение 10 (Десяти) банковских дней. Арендатор принимает на себя обязанность самостоятельно получать указанные оригиналы счетов у Арендодателя по адресу: г. Москва, Хохловский переулок, д. 16 стр. 1, в связи с чем обязуется назначить своих уполномоченных представителей, направив Арендодателю соответствующее письменное уведомление с приложением оригинала (или заверенной копии) доверенности на представителей, для получения (передачи Арендатору) документов (в том числе счетов, актов), направляемых Арендодателем, и подписания актов приема-передачи указанных документов. Срок оплаты счета рассчитывается с даты направления его Арендодателем по электронной почте с отчетом о доставке адресату.

4.3.3. Состав коммунальных услуг и эксплуатационных расходов, входящих в Переменную часть арендной платы, установлен Сторонами в **Приложении № 4** к Договору. Одновременно с подписанием настоящего Договора Сторонами подписывается акт по разграничению эксплуатационной ответственности между Арендодателем и Арендатором (**Приложение № 5**).

4.4. Арендатор считается исполнившим надлежащим образом свои обязанности по уплате арендной платы с даты поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя при условии перечисления денежной суммы в полном объеме и надлежащего указания реквизитов платежа в платежном поручении. Реквизиты платежа в платежном поручении считаются надлежаще указанными, если верно отражены номер и дата настоящего Договора, наименование Арендатора, наименование и реквизиты Арендодателя.

4.5. При наличии задолженности Арендатора по уплате любого из платежей, предусмотренных настоящим Договором, а также в случае, если в назначении платежа в платежном поручении Арендатора неверно указаны период оплаты или номер и /или дата договора, Арендодатель вправе засчитать денежные средства, поступившие от Арендатора, в счет погашения обязательств Арендатора по настоящему Договору, независимо от указаний о назначении платежа в платежном поручении. Если сумма произведенного Арендатором платежа недостаточна для исполнения всех денежных обязательств Арендатора по Договору, Арендодатель засчитывает соответствующий платеж в счет погашения обязательств Арендатора по Договору в следующей очередности:

1) в первую очередь погашаются обязательства по уплате неустойки, пени, иных финансовых претензий Арендодателя к Арендатору;

2) во вторую очередь погашается задолженность Арендатора по предыдущим арендным платежам и по восстановлению суммы Обеспечительного депозита (пункт 5.3 Договора), начиная с арендных и иных платежей, срок платежа по которым наступил ранее;

3) в третью очередь погашаются обязательства по текущим арендным и иным платежам.

4.6. Все расчеты между Сторонами по настоящему Договору осуществляются в рублях.

Арендная плата начисляется ежемесячно в последний рабочий день каждого календарного месяца аренды за полный месяц аренды, за исключением месяца, в котором Сторонами был подписан Акт приема-передачи, по которому Арендодатель передает Арендатору Объект аренды, и месяца, в котором Сторонами был подписан Акт приема-передачи, по которому Арендатор возвращает Арендодателю Объекты аренды, если такие месяцы являются неполными. Арендная плата за месяц, в котором был подписан Сторонами Акт приема-передачи, по которому Объект аренды передается Арендатору (если такой месяц является неполным), начисляется в последний рабочий день месяца аренды. Арендная плата за месяц, в котором был подписан Сторонами Акт приема-передачи, по которому Арендатор возвращает Арендодателю Объект аренды, начисляется в дату подписания Сторонами такого акта.

Арендодатель выставляет Арендатору счет-фактуру в последний рабочий день каждого календарного месяца аренды. Под рабочими днями Стороны понимают все календарные дни за исключением субботы, воскресенья и общепринятых праздничных дней в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Уплата арендной платы осуществляется Арендатором ежемесячно в безналичной форме путем перечисления

денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре.

Статья 5. Обеспечительный депозит

5.1. Сумма обеспечительного денежного депозита (далее – Обеспечительный депозит) по настоящему Договору составляет:

- Начиная с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта аренды – 760 000 (Семьсот шестьдесят тысяч) рублей, в том числе НДС 18%;
- Начиная со второго года срока аренды – 820 800 (Восемьсот двадцать тысяч восемьсот) рублей, в том числе НДС 18%;
- Начиная с третьего года срока аренды – 886 464 (Восемьсот восемьдесят шесть тысяч четыреста шестьдесят четыре) рублей, в том числе НДС 18%;
- Начиная с четвертого года срока аренды – 957 381,12 (Девятьсот пятьдесят семь тысяч триста восемьдесят один 12/100) рублей, в том числе НДС 18%;
- Начиная с пятого года срока аренды – 1 033 971,61 (Один миллион тридцать три тысячи девятьсот семьдесят один 61/100) рублей, в том числе НДС 18%.

Арендатор обязуется оплатить Арендодателю Обеспечительный депозит в срок, не превышающий 10 (Десять) банковских дней со дня подписания Сторонами настоящего Договора. Арендатор обязуется доплачивать Обеспечительный депозит до размера, установленного в настоящем пункте 5.1. Договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его увеличения.

5.2. Обеспечительный депозит находится у Арендодателя в соответствии с условиями настоящего Договора без обязательства начислять проценты в пользу Арендатора в качестве обеспечения исполнения Арендатором его обязательств по Договору. Арендодатель вправе в любое время удержать из суммы Обеспечительного депозита:

- суммы задолженности Арендатора по уплате арендной платы,
- суммы неустойки, в том числе штрафов,
- суммы в счет возмещения расходов на ремонт Объекта аренды, в соответствии с пунктом 2.3. Договора,
- суммы любого ущерба, причиненного Арендатором Объекту аренды (Зданию).

Обеспечительный депозит (или его соответствующая часть, которая не будет зачтена в счет уплаты арендной платы, и/или в счет возмещения иных расходов и платежей по Договору) возвращается Арендатору по окончании срока действия Договора после освобождения Арендатором и передачи Арендодателю Объекта аренды и подписания Сторонами акта сверки взаимных расчетов в течение 10 (Десяти) рабочих дней.

5.3. В случае если Арендодатель в течение срока действия Договора производит удержание из суммы Обеспечительного депозита, Арендатор обязан в течение 5 (пяти) банковских дней с момента предъявления письменного требования выплатить Арендодателю сумму, необходимую для восстановления суммы Обеспечительного депозита до размера, который был до проведения Арендодателем соответствующего удержания.

5.4. В случае, когда досрочное прекращение Договора произошло по вине Арендатора (в том числе при расторжении Договора Арендодателем по основаниям, предусмотренным пунктом. 3.2. Договора) или инициативе Арендатора при нарушении сроков, установленных в пункте 3.5 Договора, вся сумма Обеспечительного депозита остается в собственности Арендодателя в качестве штрафа.

Статья 6. Обязанности и права Сторон

6.1. Арендодатель обязан:

6.1.1. Предоставить Арендатору Объект аренды в день подписания Акта приема-передачи и обеспечить Арендатору возможность полноценно использовать Помещение в соответствии с назначением в течение срока действия Договора.

6.1.2. Не создавать Арендатору препятствий во владении Объектом аренды и его использовании в предусмотренных настоящим Договором целях.

6.1.3. Добросовестно участвовать в составлении и подписании Актов приема-передачи, предусмотренных пунктами 2.1., 2.2. настоящего Договора.

6.1.4. Осуществлять по мере необходимости капитальный ремонт Объекта аренды. При необходимости проведения капитального ремонта уведомлять об этом Арендатора заблаговременно. О проведении капитального ремонта письменно уведомлять Арендатора не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до его начала.

6.1.5. Организовать обеспечение подачи на Объекте аренды электроэнергии (не менее 15 кВт) для освещения и электропитания, горячего и холодного водоснабжения, сезонного отопления, кроме случаев, когда отключение подачи электроэнергии и тепла вызвано аварийными или чрезвычайными ситуациями, действиями городских служб в связи с проводимыми ими аварийными ремонтными или профилактическими работами.

6.2. Арендодатель имеет право:

6.2.1. Осуществлять в рабочее время проверку характера и условий использования Арендатором Объекта аренды. Беспрепятственно в рабочее время Арендатора в присутствии Арендатора находиться на Объекте аренды с целью, оговоренной в настоящем пункте, а также для осуществления мер, предусмотренных пунктом 6.2.4 Договора.

6.2.2. Принимать соответствующие меры по обеспечению надлежащей эксплуатации, технического обслуживания, ремонта имущества, имеющегося на Объекте аренды (в Здании) или относящегося к Объекту аренды (к Зданию), в том числе систем, сетей и коммуникаций.

6.2.3. Принимать соответствующие адекватные меры по обеспечению сохранности Имущества Арендодателя в случае возникновения угрозы повреждения и (или) уничтожения Имущества Арендодателя.

6.3. Арендатор обязан:

6.3.1. Использовать Объект аренды в соответствии с целями, определенными пунктом 1.3 настоящего Договора.

6.3.2. Своевременно и в полном объеме осуществлять уплату арендной платы и иных предусмотренных Договором платежей в порядке, установленном Договором.

6.3.3. Содержать Объект аренды в порядке, предусмотренном санитарными и противопожарными нормами, в технически нормальном состоянии.

6.3.4. Письменно согласовать с Арендодателем осуществление как отделимых, так и неотделимых улучшений Объекта аренды, с указанием вида работ, срока их проведения и технических параметров. Неотделимые улучшения безвозмездно переходят в собственность Арендодателя после прекращения настоящего Договора. Стоимость Неотделимых улучшений, произведенных Арендатором в течение срока действия Договора не подлежит компенсации Арендодателем ни при каких обстоятельствах.

В случае проведения улучшений Объекта аренды без согласования с Арендодателем демонтировать их и привести Объект аренды в состояние, соответствующее первоначальному, до истечения Срока аренды своими силами и за свой счет.

Работы Арендатора должны выполняться в соответствии с требованиями норм и правил, действующих на территории РФ, а также с Правилами (**Приложение № 3** к Договору). Арендатор несет ответственность за любой ущерб, причиненный Объекту аренды назначенными им подрядчиками.

Выполнение Арендатором на Объекте аренды работ по Переустройству и/или Перепланировке без получения предварительного письменного согласия Арендодателя не допускается. В любом случае согласие Арендодателя на выполнение Арендатором за счет собственных средств работ по Перепланировке и/или Переустройству Помещения не является основанием для возмещения Арендодателем Арендатору стоимости произведенных Арендатором отделимых и неотделимых улучшений.

В ходе проведения работ Арендатор обязан:

- возводить и поддерживать временные заграждения типа и вида, указанного Арендодателем, для отгораживания Объекта аренды от соседних помещений или мест общего пользования;
- не причинять Арендодателю, Зданию или прилегающей недвижимости вреда, неудобств или помех;
- по требованию Арендодателя предоставить Арендодателю право доступа на территорию Объекта аренды в присутствии своих представителей с целью проверки проведения работ, проведения испытаний инженерных сетей и оборудования, находящихся в границах Объекта аренды;
- возместить Арендодателю ущерб, причиненный Объекту аренды работами Арендатора;
- по завершении работ представить Арендодателю исполнительную документацию в отношении выполненных на территории Объекта аренды работ, в том числе перечень и характеристики установленного оборудования, на бумажном носителе и на электронном носителе.

6.3.5. В случае проведения перепланировок и переоборудования Объекта аренды, производство которых требует получения разрешения/согласования уполномоченных государственных органов, получить соответствующее разрешение/согласование до даты проведения таких работ.

Арендатор обязуется узаконить перепланировку и/или переоборудование Объекта аренды путем оформления перепланировки за свой счет в течение шести месяцев с даты подписания Акта завершения подготовительных работ. При этом, Арендатор обязуется передать Арендодателю все необходимые документы, подтверждающие проведение перепланировки и/или переоборудования Объекта аренды в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения указанных документов.

Все ремонтно – строительные работы в случае проведения перепланировок и переоборудования Объекта аренды должны проводиться Арендатором с привлечением проектных организаций, подрядчиков, которые являются членами СРО. При этом Арендатор передает Арендодателю в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня заключения соответствующего договора с проектной организацией, подрядчиком, заверенные Арендатором копии таких договоров.

Арендатор обязан до начала проведения ремонтно-строительных работ предоставить Арендодателю нотариально заверенную копию соответствующего договора страхования (полиса) страхования рисков при проведении строительно-монтажных работ на Объекте аренды, а именно:

- риск гибели или повреждения Объекта аренды;
- риск гибели или повреждения Объекта аренды по причине проявившихся в период проведения строительно-монтажных работ ошибок и недочетов, произошедших без вины Арендатора, сделанных при проведении строительно-монтажных работ;
- риск причинения вреда третьим лицам или их имуществу при проведении строительно-монтажных работ на Объекте аренды.

Данные риски должны быть застрахованы на сумму не менее 137 781 000 рублей. При этом выгодоприобретателем по договорам страхования должно быть указано Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ».

6.3.6. Оповестить незамедлительно Арендодателя об угрозе повреждения или уничтожения имущества Арендодателя, об аварии (систем, сетей, коммуникаций и т.д.) или угрозе ее возникновения, произошедшей в Объекте аренды или на прилегающей территории по вине Арендатора или в связи с осуществлением аренды, и принять незамедлительные, доступные и разумные меры по сбережению имущества Арендодателя, устранению аварии, ее угрозы или ее последствий.

6.3.7. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения имущества Арендодателя в течение всего срока аренды.

6.3.8. Устранять повреждения имущества Арендодателя и возмещать ущерб, причиненный Арендодателю в течение срока аренды по вине Арендатора, в полном объеме и в согласованные с Арендодателем сроки.

7

6.3.9. Возвратить Арендодателю Объект аренды в соответствии с порядком, установленным Статьей 2 настоящего Договора.

6.3.10. В случае просрочки возврата Объекта аренды после истечения срока аренды, а при досрочном расторжении/прекращении Договора – после согласованного Сторонами срока возврата Объекта аренды, выплачивать Арендодателю все платежи, предусмотренные настоящим Договором, по дату фактического возврата Объекта аренды, с учетом положений п.3.9. настоящего Договора.

6.3.11. В случае просрочки уплаты арендной платы или иных платежей, предусмотренных настоящим Договором, уплатить Арендодателю неустойку в размере 0,3 % от суммы долга за каждый день просрочки, а в случае просрочки более чем на 10 (Десяти) рабочих дней, - дополнительно к указанной неустойке, штраф в размере 5 000 (Пяти тысяч) рублей.

Уплата неустойки, в том числе штрафа, осуществляется в случае предъявления Арендодателем соответствующей письменной претензии Арендатору, в порядке и на условиях, определенных указанной претензией.

6.3.12. В случае, если устранение повреждений имущества Арендодателя, произошедшие по вине Арендатора, возникшее в течение срока аренды, происходит после истечения срока аренды, уплатить Арендодателю штраф в размере 5000 (Пяти тысяч) рублей. Уплата штрафа осуществляется в случае предъявления Арендодателем соответствующей письменной претензии Арендатору, в порядке и на условиях, определенных указанной претензией. Данное условие не распространяется на случаи, когда повреждение имущества Арендодателя обнаружено в процессе передачи Объекта аренды Арендатором Арендодателю.

6.3.13. Арендатор должен за свой счет на весь срок аренды застраховать:

- свою гражданскую ответственность в отношении причинения вреда жизни и здоровью и/или имущественного вреда третьим лицам, Арендодателю, наступивших по вине Арендатора вследствие любой деятельности, осуществляемой Арендатором или привлеченными им третьими лицами на Объекте аренды. Страховая сумма при осуществлении такого страхования не может быть меньше, чем рублевый эквивалент 100 000 (Ста тысяч) долларов США с лимитом ответственности не менее 50 000 (Пятидесяти тысяч) долларов США по каждому страховому случаю;

- имущество Арендатора, находящегося на территории Объекта аренды – на сумму не менее полной восстановительной стоимости соответствующего имущества.

При этом Арендатор обязан предоставить Арендодателю заверенную копию соответствующего договора страхования (полиса) в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

В случае несвоевременного предоставления Арендатором копии договора страхования (полиса) гражданской ответственности, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты штрафа в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый день просрочки предоставления копии указанного договора страхования (полиса). Уплата штрафа осуществляется в случае предъявления Арендодателем соответствующей письменной претензии Арендатору, в порядке и на условиях, определенных указанной претензией.

6.3.14. За свой счет обеспечивать все необходимое обслуживание и текущий ремонт Объекта аренды: отделка, любые дополнительные работы, любое оснащение Объекта аренды, а также поддерживать Объект аренды в надлежащем состоянии в течение всего срока аренды.

6.3.15. Обеспечить охрану Объекта аренды и самостоятельно нести ответственность за сохранность всего имущества и денежных средств, находящихся на территории Объекта аренды, а также нести риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, на территории Объекта аренды.

6.3.16. В случае установки на территории Объекта аренды электронной сигнализации, средств видеонаблюдения и/или других охранных систем согласовать установку с Арендодателем.

6.3.17. Содержать Объект аренды в исправном и надлежащем санитарном состоянии (проводить необходимую уборку Объекта аренды, санитарную обработку Объекта аренды, выносить твердые бытовые отходы в места, определенные Арендодателем), обеспечивать пожарную и электрическую безопасность в порядке, регламентируемом правилами эксплуатации электроустановок, противопожарными правилами, санитарно-техническими правилами, СНиПами и другими нормативными документами, распространяющими свое действие на Объект аренды. Ответственность за надлежащую техническую эксплуатацию и пожарную безопасность Объекта аренды (его инженерного оборудования) Арендатор несет с момента подписания Акта приема-передачи Объекта аренды, если иное не будет установлено соглашением Сторон. Арендатор обязан:

- назначить Приказом лицо, прошедшее соответствующее обучение, ответственное за противопожарное состояние Объекта аренды и проведение эвакуации людей;
- проводить обучение своего персонала Правилам пожарной безопасности и действиям в случае чрезвычайной ситуации за свой счет согласно установленным требованиям соответствующих инстанций;
- оснастить Объект аренды необходимыми средствами пожаротушения, имеющими соответствующие сертификаты;
- заблаговременно согласовывать с пожарной охраной все пожароопасные, ремонтно-строительные и иные работы, влияющие на пожарную безопасность Объекта аренды.

6.3.18. В случае проведения проверок со стороны надзорных и контролирующих органов:

- плановых и внеплановых проверок надзорными и контролирующими органами порядка содержания и исправности инженерных систем Объектов недвижимости, переданных в аренду по Договору (электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения, вентиляции и кондиционирования, противопожарных систем);
- соблюдения правил содержания Объектов недвижимости, и придомовой территории, переданных в аренду по Договору;
- соблюдения правил содержания общедомовых помещений, относящихся к Объектам недвижимости переданных в аренду по Договору.

Арендатор обязан:

При плановой проверке
1) При получении нарочным, электронной почтой или почтовым отправлением уведомления о проведении проверки со стороны надзорных органов – в срок не позднее одного рабочего дня после получения уведомления уведомить Арендодателя о предстоящей проверке. Уведомление о проверке направляется в сканированной копии по электронной почте по адресу secretary@veles-trust.ru.
2) Письменно ежедневно информировать о ходе проведения проверки и возникших в процессе проверки вопросах. Информация направляется по адресу secretary@veles-trust.ru.
3) В случае возникновения обстоятельств, которые могут повлечь привлечение к ответственности Арендатора или Арендодателя, Арендатор незамедлительно письменно информирует об этом факте Арендодателя электронным сообщением по адресу secretary@veles-trust.ru и телефонограммой на номер +7-495-775-90-46 .
4) По окончании проверки Арендатор не позднее трех рабочих дней после получения обязано передать ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» оригинал или копию (по электронной почте secretary@veles-trust.ru) документа, составленного надзорным органом при проведении проверки. Подписание документов, выданных надзорными органами по результатам проверки в адрес Арендодателя, осуществляется Генеральным директором Арендодателя или работником Арендодателя, уполномоченным на подписание соответствующей доверенностью.
При внеплановой проверке
1) Арендатор незамедлительно по прибытии поверяющих или при поступлении сведений о прибытии проверяющих на Объект недвижимости обязан уведомить Арендодателя по телефону +7-495-775-90-46 о производстве проверки с указанием проверяющего органа, объекте и цели проверки, ФИО, должности проверяющего и его контактных данных.
2) Незамедлительно выслать на электронную почту secretary@veles-trust.ru копии предписания о проведении проверки.
3) Выполнить действия, указанные в пунктах 2-4, предусмотренных в разделе об обязанностях Арендатора при проведении плановой проверки.

6.3.19. В случае выявления безучетного потребления электроэнергии по причине неисправности прибора учета электроэнергии и /или водоснабжения Арендодатель вправе немедленно прекратить подачу электроэнергии, водоснабжения на Объект аренды, а Арендатор обязан уплатить штраф в размере 20 000 (Двадцати тысяч) рублей. При этом возобновление использования Объекта аренды Арендатором возможно только после устранения дефектов/неисправностей данного прибора учёта и зачисления суммы штрафа на расчётный счёт Арендодателя.

6.3.20. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора заключить со специализированной организацией и надлежащим образом исполнять договор на вывоз бытовых и производственных отходов, образующихся от деятельности на Объекте аренды. Предоставить Арендодателю заверенную Арендатором копию такого договора в течение 5 (Пяти) календарных дней со дня его заключения.

В случае нарушения срока заключения договора, указанного в абзаце первом настоящего пункта, Арендатор по требованию Арендодателя обязуется уплатить штраф в размере 3000 (Трех тысяч) рублей за каждый день просрочки.

6.4. Арендатор имеет право:

6.4.1. Устанавливать автономные системы сигнализации и иных систем обеспечения безопасности на Объекте аренды по предварительному согласованию с Арендодателем;

6.4.2. Заключать прямые договоры с поставщиками телекоммуникационных услуг в целях обеспечения Объекта аренды такими услугами;

6.4.3. Размещать по согласованию с Арендодателем без дополнительной оплаты Арендодателю, средства наружной рекламы и информации на территории Здания, а также над входом в Объект аренды. Размещать по согласованию с Арендодателем без дополнительной оплаты Арендодателю на внешней стороне фасада Здания информационное и/или рекламное оформление (наружная реклама) аптечной организации Арендатора, при условии соответствия конструкций требованиям действующего законодательства и оформления соответствующей разрешительной документации силами и за счет Арендатора. Необходимые для размещения вывески согласования и размещение вывески Арендатор осуществляет самостоятельно и за свой счет.

Арендатор вправе без дополнительной оплаты Арендодателю и без дополнительного согласования с Арендодателем, размещать на внутренних стенах и витринах Объекта аренды, вывески и объявления (в том числе рекламные), которые индивидуализируют осуществляемую Арендатором деятельность и/или реализуемую им продукцию, при условии соблюдения Арендатором действующего законодательства в области размещения рекламы и получения при необходимости официального разрешения на размещение рекламы (рекламной информации) в компетентных органах.

6.4.4. Производить любые отделимые и неотделимые улучшения, переоборудование Объекта аренды, текущий и капитальный ремонт, с соблюдением условий о согласовании с Арендодателем в случаях, предусмотренных настоящим Договором, при необходимости, определяемой Арендатором, установку охранной и пожарной сигнализации при условии соблюдения правил противопожарной безопасности, санитарных норм и иных требований, установленных действующим законодательством.

6.4.5. Арендатор вправе пользоваться адресом Объекта аренды в целях рекламы своей деятельности.

6.4.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

Статья 7. Изменение и дополнение Договора

7.1. В случае необходимости, определенной Сторонами совместно, в том числе по предложению одной из Сторон, в настоящий Договор вносятся соответствующие изменения и дополнения. Изменения и дополнения к настоящему Договору совершаются в письменной форме и вступают в силу как к Краткосрочному договору аренды

даты подписания уполномоченными представителями Сторон, а как к Долгосрочному договору аренды - с даты государственной регистрации органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, соответствующего дополнительного соглашения к Договору.

7.2. Стороны обязаны письменно уведомлять друг друга о реорганизации, об изменении своих наименований, руководителей, юридических адресов, номеров телефонов, телефаксов, банковских реквизитов незамедлительно, но не позднее 3 (Трех) календарных дней с момента такого изменения. Сторона по настоящему Договору считается получившей соответствующее уведомление (письмо, почтовое отправление и т.д.) при условии поступления указанного почтового отправления в почтовое отделение адресата по адресу, указанному в настоящем Договоре. Сторона не несет ответственности за последствия, вызванные тем, что другая Сторона не известила своевременно данную Сторону об указанных изменениях, при условии добросовестного исполнения условий Договора.

7.3. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Статья 8. Прочие условия

8.1. В случае, если в связи с непосредственной деятельностью Арендатора органы государственной власти и прочие третьи лица, имеющие необходимые полномочия, будут предъявлять претензии, налагать штрафы и совершать иные действия, вызванные действиями и/или нарушениями Арендатора, и при этом адресовать их Арендодателю или ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ», Арендодатель или ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» соответственно незамедлительно предъявляет такие обращения, претензии и штрафы Арендатору, который обязан оплатить такие штрафы в полном объеме, не позднее срока, указанного в соответствующем документе органа государственной власти, а также оперативно принять меры для исправления возникших нарушений, а также принять меры для недопущения подобных инцидентов впоследствии.

8.2. Разрешение споров по настоящему Договору осуществляется в Арбитражном суде города Москвы.

8.3. Все уведомления, извещения и требования, которые могут или должны направляться Сторонами по настоящему Договору, должны быть сделаны в письменной форме и направляться по адресам Сторон, указанным в настоящем Договоре, либо вручаться нарочно уполномоченным представителям Сторон. Уведомления, извещения и требования считаются врученными Стороне, являющейся адресатом:

- при вручении нарочным – в момент вручения представителю Стороны с соответствующей отметкой об этом,
- при направлении почтой – в момент поступления почтового отправления в почтовое отделение адресата по адресу, указанному в настоящем Договоре (с подтверждением указанного статуса на сайте www.russianpost.ru).

При направлении документов по электронной почте, когда такой способ передачи документов предусмотрен соответствующими условиями настоящего Договора, направляется сканированная копия документа, документ считается полученным в момент получения отправителем отчета о доставке его адресату. При этом оригиналы соответствующих документов должны предоставляться в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты направления копии документа по электронной почте.

Стороны обязуются отвечать на письменные запросы другой Стороны в течение 5 (Пяти) рабочих дней, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

8.4. Настоящий Договор составлен в 5 (Пяти) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по два экземпляра для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом три экземпляра настоящего Договора передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров.

Статья 9. Реквизиты и подписи Сторон

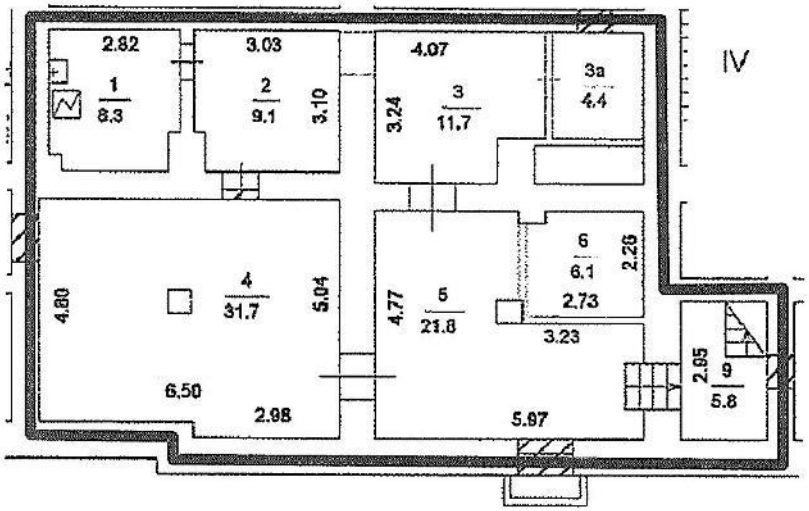
Арендодатель **ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»**	Арендатор **ООО «АПТЕКА-А.в.е»**
Адрес местонахождения: 123610, Россия, г. Москва, Краснопресненская наб., д. 12, под. 9 Почтовый адрес: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1. Телефон: +7 (495) 258-24-25, +7 (495) 775-90-46 e-mail secretary@veles-trust.ru ИНН/КПП 7703603950 / 770301001 ОРГН 5067746107391 р/с 40701810800008000011 в ООО КБ «ПЛАТИНА» г. Москва БИК 044585931 к/с 30101810400000000931	Адрес местонахождения: 115093, г. Москва, ул. Большая Серпуховская, д.44, офис 19 Почтовый адрес: 123056, г. Москва, Тишинская площадь, д.1, стр.1 Телефон: +7 (495) 781-99-14 e-mail e.cherepahina@ave-apteka.ru ИНН/КПП 7705947629 / 770501001 ОГРН 1117746309526 р/с 40702810900000011928 в ОАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» БИК 044585659 к/с 30101810300000000659
От имени Арендодателя: Стекольников Ф.В.	От имени Арендатора: Кинцурашвили В.В.

10

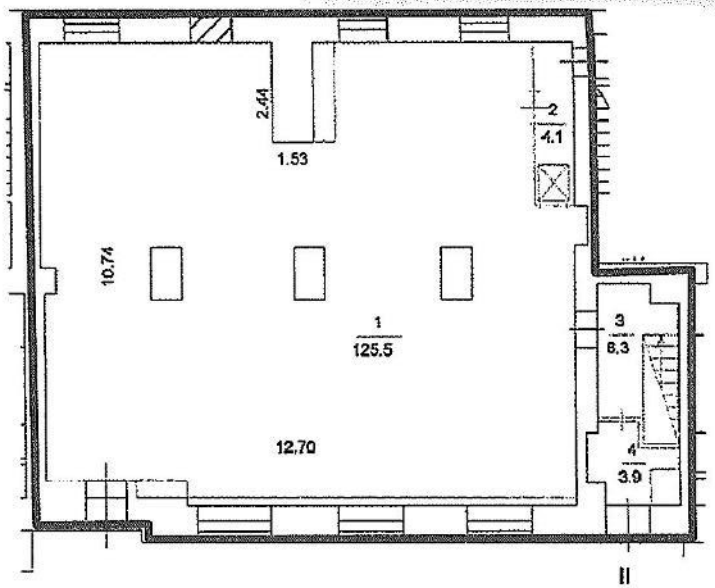
Приложение № 1
к Договору аренды № МР-1-180515 от «18» мая 2015 г.

Схема расположения Объекта аренды

подвал



1 этаж



От имени Арендодателя:

_____ Стекольщиков Р.В.

От имени Арендатора:

_____ Кинцурашвили В.В.

Приложение № 2
к Договору аренды № МР-1-180515 от «18» мая 2015 г.

ФОРМА

АКТ
приема – передачи

г. Москва «___» _____ 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, от имени которого в качестве Агента действует **Общество с ограниченной ответственностью «Траст Мани Групп»** (Агентский договор № МР-1-210415 от 21 апреля 2015 г.), в лице Генерального директора Стекольщикова Руслана Владимировича, действующего на основании доверенности, удостоверенной и зарегистрированной 15 мая 2015 года нотариусом города Москвы Соловьевой Еленой Вячеславовной в реестре за № 8-1140, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «АПТЕКА-А.в.е», именуемое в дальнейшем **Арендатор,** в лице Генерального директора Кинцурашвили Владимира Важаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона,

составили настоящий акт приема-передачи, именуемый в дальнейшем **Акт** или **настоящий Акт**, на основании Договора аренды № МР-1-180515 от «18» мая 2015 г., именуемого в дальнейшем **Договор**, о нижеследующем:

1. Арендодатель в соответствии с настоящим Актом передал Арендатору во временное владение и пользование, а Арендатор нежилые помещения общей площадью 238,7 (Двести тридцать восемь 7/10) кв.м.. находящиеся в Здании по адресу: г. Москва, Смоленский бульвар, д. 7, а именно:

Этаж	Номер Помещения	Номер комнаты	Общая площадь
подвал	IV	1	8,3
подвал	IV	2	9,1
подвал	IV	3	11,7
подвал	IV	3а	4,4
подвал	IV	4	31,7
подвал	IV	5	21,8
подвал	IV	6	6,1
подвал	IV	9	5,8
I	II	1	125,5
I	II	2	4,1
I	II	3	6,3
I	II	4	3,9

Расположение Объекта аренды отмечено в **Приложении № 1** к Договору.

2. Объект аренды передается в следующем состоянии: _____

3. Претензий у Арендатора к Арендодателю по передаваемому Объекту аренды не имеется.

4. Подписав настоящий Акт, Стороны подтверждают, что обязательства Сторон по приемке-передаче Объекта аренды по Договору исполнены Сторонами надлежащим образом.

5. Настоящий Акт подписан в 5 (Пяти) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по два экземпляра для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом три экземпляра настоящего Договора передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров.

От имени Арендодателя: _____ ----------

От имени Арендатора: _____ ----------

Форма Акта согласована:

От имени Арендодателя: _____ Стекольщиков Р.В.

От имени Арендатора: _____ Кинцурашвили В.В.

12

Приложение № 3
к Договору аренды № МР-1-180515 от «18» мая 2015 г.

ПРАВИЛА
по проведению отделочных работ,
реконструкции, капитальному ремонту и перепланировке Объекта аренды
(далее – «работы»)

Данные правила являются обязательными для исполнения Арендатором при выполнении работ на Объекте аренды.

1. Порядок предоставления проектной документации на рассмотрение Арендодателю
1.1. Предоставление Арендатором проектной документации на рассмотрение Арендодателю должно предшествовать началу любого вида работ. Сроки согласования Арендодателем проектной документации указаны в п.3. настоящих правил.
1.2. Проектная документация(в том числе спецификации на материалы, оборудование и иные документы, указанные в настоящем Соглашении), должна отвечать следующим требованиям:
1.2.1. Изложена на русском языке и выполнена согласно действующим строительным нормам и правилам.
1.2.2. Предоставляться с сопроводительным письмом.
1.2.3. Проектная документация должна быть выполнена в соответствии с требованиями ГОСТ (раздел ЕСКД) в двух экземплярах на бумажном носителе, а также в электронном формате (AutoCAD).

2. Состав проектной документации
2.1. Технологическая часть:
- пояснительная записка по технологии (должна содержать площадь Помещений Объекта, режим работы, численность работников, описание технологического процесса);
- состав и план расстановки мебели и оборудования;
- спецификации на оборудование (с указанными параметрами энергопотребления);
- технические условия для Помещений Объекта с обоснованием:
  - Параметров и назначения Помещений;
  - расчетной нагрузки на пол;
  - отопления;
  - расчетных параметров по общеобменной вентиляции;
  - расчетных параметров по технологической системе вентиляции;
  - расчетной мощности холодоснабжения;
  - расчетной мощности электроснабжения в пределах установленной мощности на Объекте аренды;
  - объема водоснабжения и канализации;
  - слаботочных систем.
- развертки по стенам;
- разрезы по потолку и полу;
- чертеж всех узлов и деталей возможных крепежей подвесного потолка и конструкций пола, их расположение.

2.2. Архитектурно-строительная документация:
- рабочие архитектурно-строительные чертежи (с планом ситуации и указанием осей);
- 3d визуализация;

2.3. ОВК, ВК, ЭО, Слабые токи.
Чертежи и спецификации на механическое оборудование должны включать расчет механических, тепловых и холодильных нагрузок, нагрузок на вентиляцию.

Все инженерные коммуникации, прокладываемые скрытым способом, и проемы в перекрытиях должны быть указаны и размещены так, чтобы не допускать их пересечения с элементами как здания, так и смежных помещений Объекта аренды.

3. Порядок согласования
3.1. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня предоставления Арендатором указанной проектной документации, Арендодатель возвращает Арендатору 1 (одну) копию представленных материалов с пометкой «Одобрено», «Одобрено с замечаниями» или «Отклонено».
3.2. Если в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня направления Арендатору проектной документации с пометкой «Отклонено» или «Одобрено с замечаниями», эти документы не будут доработаны, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 3000 рублей. Если указанные нарушения длятся более 30 дней, это является существенным нарушением условий Договора и основанием для его расторжения.
3.3. Факт одобрения проектной документации Арендатора не является признанием со стороны Арендодателя того обстоятельства, что вышеуказанные документы отвечают требованиям, установленным законодательством, и ответственность за соблюдение которых несет Арендодатель. Более того, факт одобрения проектной документации по Помещению Арендатора не означает признания Арендодателем или его архитектором своей потенциальной

13

ственности за точность, соответствие и полноту указанного проекта, эта ответственность полностью лежит на
ндаторе.
3 После согласования проектной документации с Арендодателем Арендатор направляет ее в государственные и
ниципальные органы власти в установленном законом порядке. Любые изменения, вносимые в документацию
предписанию соответствующих инстанций, предоставляются Арендодателю на согласование и
гласовываются в соответствии с п.3.1. Приложения

4. Требования, предъявляемые к отделке Помещения

4.1. Арендатор несет ответственность за проверку соответствия полученных от Арендодателя строительных или
ых чертежей реальным условиям до составления своей проектной документации.

4.2. При производстве отделочных работ разрешено **использование только несгораемых материалов**, за исключением тех случаев, когда допускается применение утвержденных государственными органами специальным образом обработанных огнестойких материалов.

4.3. Помимо выполнения нормативных требований, при проведении строительных работ Арендатор должен использовать материалы, товары, методы работы и защитные средства, представляющие наименьший вред для здоровья и безопасности людей.

Недопустимо использование материалов или товаров, которые классифицируются как опасные: асбест или асбестосодержащие материалы, фиберглас, формальдегид или другие опасные для здоровья материалы. Если Подрядчик Арендатора не уверен в классификации конкретного материала, то он обязан отказаться от использования такого материала.

5. Общие требования к вывескам

5.1. Все проекты вывесок, включая цветовое решение, материалы и дизайн, требуют письменного утверждения Арендодателем.

5.2. Все крепления, провода, зажимы, трансформаторы, лампы, трубки и другие устройства, необходимые для вывесок, должны быть скрыты.

5.3. Расходы за ремонт и техническое обслуживание всех имеющихся вывесок Помещения Арендатор несет своими силами и за свой счет.

6. Требования к проведению отделочных работ

6.1. Арендатор несет ответственность перед Арендодателем за действия (бездействия) работников Арендатора, Подрядчиков, Субподрядчиков, а также поставщиков материалов и оборудования, иных третьих лиц, имеющих доступ в Помещение и (или) выполняющих работы для Арендатора.

6.2. До начала производства работ в Помещении Арендатор должен выполнить следующие требования:

6.2.1. Назначить одного или двух уполномоченных лиц из числа своих сотрудников, ответственных за производство отделочных работ (далее координатор работ). Полномочия координатора работ удостоверяются копией приказа Арендатора с указанием круглосуточного контактного номера телефона координатора и доверенностью, выданной Арендатором. Доверенность необходима координатору работ на получение корреспонденции, счетов и представления интересов Арендатора в отношениях с Арендодателем, связанных с оперативным решением текущих вопросов, возникающих в ходе отделочных работ в Помещении.

Копия приказа и оригинал доверенности должны быть предоставлены Арендодателю до начала отделочных работ. Обо всех изменениях, связанных с полномочиями координатора работ, Арендодатель должен извещаться незамедлительно.

6.2.2. Разработать и представить график производства работ, в котором должны быть указаны следующие сведения:

- дата начала работ;
- даты подключения к инженерным сетям (электросетям, сетям водоснабжения и т.п.);
- дата завершения работ по оборудованию и внутренней отделке;

6.3. Арендодатель оставляет за собой право контролировать производство Отделочных Работ на Объекте, оценивать их соответствие требованиям настоящих Правил, а также останавливать любые работы, ведущиеся с нарушением требований Правил, или работы, которые, по мнению Арендодателя, представляют собой потенциальную опасность для здания Центра или жизни и здоровью людей.

Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный доступ уполномоченным сотрудникам Арендодателя в любое время суток в любую часть помещения Арендатора.

6.4. Возобновление работ после их приостановления в соответствии с п. 6.3. настоящих Правил, разрешается только после устранения Арендатором соответствующих нарушений и предписаний Арендодателя. При этом Арендодатель не несет ответственности за убытки, связанные с приостановкой работ.

6.5. В случае возникновения чрезвычайных обстоятельств (включая, среди прочего, пожар, затопление, сбой в работе или выход из строя инженерных систем), а также в случае совершение противозаконных действий) Арендодатель, работники аварийно-технических служб имеют право незамедлительного беспрепятственного доступа на Объект в любое время суток, без какого-либо предварительного уведомления Арендатора с целью предотвращения или ликвидации таких чрезвычайных ситуаций или их последствий.

6.6. Арендатор, Подрядчик Арендатора должны незамедлительно информировать Арендодателя о ставших им известными следующих сведениях:

- инцидентах и чрезвычайных обстоятельствах, которые влекут или могут повлечь за собой угрозу жизни людей;
- технических неполадках;

14

- любых повреждениях или разрушениях Объекта.

7.7. Все взаимоотношения между Арендатором и Арендодателем (запросы, согласования, разрешение и пр.) осуществляются в письменной форме, если иное не согласованно с Арендодателем.

8. Доступ на Объект во время отделочных работ

8.1. Арендодатель вправе выводить с территории и запретить допуск на Объект лиц, нарушающих требования данных Правил, а также тех, которые, по мнению Арендодателя, могут угрожать безопасности, деловой репутации или интересам Центра или нанести материальный ущерб Центру либо третьим лицам.

8.2. Работникам Арендатора, Подрядчиков, Субподрядчиков и поставщиков не разрешается проживать в Помещении Арендатора.

8. Обеспечение временными инженерными коммуникациями

8.1. Точки подключения к сетям электроснабжения, водоснабжения и канализации указываются Арендодателем.

8.2 Арендатор за свой счет осуществляет устройство электропроводки и трубопроводов от предоставляемых точек подключения до рабочего места Подрядчика. Арендатор за свой счет также организует доставку и установку временных или специальных систем освещения, необходимых для производства строительных работ.

8.3. Арендатор, его Подрядчик, Субподрядчик и третьи лица, выполняющие работы для Арендатора, обязаны обращаться с предоставленными вспомогательными средствами, коммуникациями и сооружениями бережно, после использования тщательно закрывать краны забора воды

8.4. Арендатор несет ответственность за предотвращение повреждения водой существующей отделки и отсутствие протечек в другие помещения.

8.5. Ответственность за ущерб, причиненный Арендатором и/или его Подрядчиком, Субподрядчиком и третьими лицами, выполняющими работы для Арендатора, вследствие неквалифицированного пользования вспомогательными средствами, коммуникациями и сооружениями, несет Арендатор.

9. Ограждение зоны строительства

9.1. Территория вокруг Объекта при производстве работ а должна постоянно содержаться в чистоте и быть свободной от каких-либо строительных материалов, оборудования и мусора. При необходимости Арендодатель самостоятельно обеспечит поддержание чистоты на этой территории за счет Арендатора.

9.2. Входные двери в местах производства работ должны в течение всего времени работы оставаться закрытыми с учетом соблюдения противопожарных норм, а при отсутствии людей на Объекте – запертыми на замок.

9.3. Арендодатель не несет ответственности за охрану Помещения Арендатора и сохранность, находящегося в нем, оборудования и материалов Арендатора, его Подрядчика и Субподрядчика.

12. Уборка и вывоз мусора

12.1. Арендатор обязан постоянно следить, чтобы на Объекте не скапливался мусор и отходы, образуемые в результате выполнения отделочных работ . Уборка и вывоз мусора должны производиться ежедневно.

12.2. Вывоз строительного мусора осуществляется силами и за счет Арендатора.

13. Меры пожарной безопасности

13.1. Ремонт арендуемых помещений должен выполняться с соблюдением правил пожарной безопасности и соответствующих строительных норм и правил.

13.2. На проведение всех видов огневых работ на временных местах, а именно:

- Электро- и газосварка;
- бензо- и керосинорезка;
- паяльные работы;
- огневой разогрев битума и др.

Подрядчик обязан оформить наряд-допуск.

13.3. Арендатор обязан обеспечить первичными средствами пожаротушения места проведения огневых работ.

13.4. С целью исключения попадания раскаленных частиц металла в смежные помещения, соседние этажи и т.п. все смотровые, технологические, вентиляционные, монтажные и другие проемы, люки и отверстия в перекрытиях, стенах и перегородках помещений, где проводятся огневые работы, должны быть закрыты негорючими материалами.

13.5. В случае проведения огневых работ на Объекте, Арендатор должен оборудовать данное Помещение самостоятельной механической вентиляцией помещения.

13.6. Проведение огневых работ на элементах зданий, выполненных из легких металлических конструкций с горючими и трудногорючими утеплителями, не разрешается.

13.7. При проведении огневых работ запрещается:

- приступать к работе при неисправной аппаратуре;
- производить огневые работы на свежеокрашенных конструкциях и изделиях;
- использовать одежду и рукавицы со следами масел, жиров, бензина, керосина и других горючих жидкостей;
- хранить в сварочных кабинах одежду, ЛВЖ, ГЖ и другие горючие материалы;
- допускать к самостоятельной работе учеников, а также работников, не имеющих квалификационного удостоверения и талона по технике пожарной безопасности;
- допускать соприкосновение электрических проводов с баллонами со сжатыми, сжиженными и растворенными газами;

15

- производить работы на аппаратах и коммуникациях, заполненных горючими и токсичными веществами, а также находящихся под электрическим напряжением.

13.8. При проведении работ Арендатор должен соблюдать условия безопасной эвакуации людей из других частей здания и помещений.

13.9. Производство работ одновременно с другими строительно-монтажными работами, связанными с применением открытого огня (сварка и др.) не допускается.

13.10. При производстве работ Арендатором должны приниматься меры по предотвращению распространения пожара через проемы в стенах и перекрытиях (герметизация стыков внутренних и наружных стен и междуэтажных перекрытий, уплотнение в местах прохода инженерных коммуникаций с обеспечением требуемых пределов огнестойкости).

13.11. Подача окрасочных материалов в арендуемые Помещения должна производиться в готовом виде. Составление или разбавление лаков горючими жидкостями должно производиться на открытых площадках вне здания Центра.

13.12. Пролитые на пол лакокрасочные материалы и растворители следует немедленно убрать при помощи опилок, воды и др. Мытье полов, стен и оборудования горючими растворителями не допускается.

13.13. По окончании рабочей смены не разрешается оставлять неиспользованные горючие и трудногорючие отходы утеплителя, ветоши, другие горючие и трудногорючие материалы.

14. Защита людей и имущества

14.1. Арендатор несет ответственность за соблюдение норм техники безопасности. Арендатор и его Подрядчик разрабатывают программу мероприятий по технике безопасности, связанную с производством работ. Персонал Подрядчика Арендатора должен быть аттестован в соответствии с правилами и нормативными документами по ОТ и ТБ, а также по статьям Ростехнадзора.

14.2. Подрядчик Арендатора обязан предпринять и обеспечить разумные меры по предотвращению повреждений, травм или ущерба в отношении:

14.2.1. Всех наемных работников и любых других лиц, которым может быть нанесен такой ущерб.

14.2.2. Всех строительных изделий, отделочных материалов и оборудования, находящихся в сфере ответственности, на хранении или под контролем Подрядчика или Субподрядчика.

14.2.3. Имущества, находящегося на прилегающих территориях, включая деревья, посадки, газоны, тротуары.

14.2.4. Конструкций и коммуникаций, не предназначенных для сноса, перемещения или замены в ходе строительства. Арендатор и его Подрядчик будут нести полную ответственность за любые неразрешенные изменения данных элементов.

14.3. Строительные работы над зонами прохода людей или проезда транспортных средств должны производиться во время отсутствия такого движения. Участки под зоной проведения работ должны быть закрыты для движения в течение всего времени их выполнения.

14.4. Подрядчик Арендатора обязан принимать все необходимые меры предосторожности для предотвращения проникновения в смежные помещения пыли, влаги и других материалов, а также повреждения самих помещений и оборудования.

14.5. Любое нарушение правил охраны труда и техники безопасности является основанием для отстранения виновных лиц от работы и прекращение их допуска на территорию Центра.

14.6. Материальный ущерб, причиненный Центру или имуществу третьих лиц ущерб во время проведения Отделочных Работ Арендатором, возмещается Арендатором.

15. Заключительные мероприятия

15.1. До подписания Акта завершения подготовительных Работ Арендатор обязан предоставить Арендодателю полный комплект исполнительной документации и исполнительных схем, согласно действующим СНиПам по проведенным работам, перечень гарантийных обязательств подрядчиков, выполнявших работы.

От имени Арендодателя:

Скольщиков Р.В.

От имени Арендатора:

Кинцурашвили В.В.

16

Приложение № 4
к Договору аренды № МР-1-180515 от «18» мая 2015 г.

СОСТАВ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ И ЭКСПЛУАТАЦИОНЫХ РАСХОДОВ,
ВХОДЯЩИХ В ПЕРЕМЕННУЮ ЧАСТЬ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома
2. Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома
3. Электроэнергия – по приборам учета
4. Холодное водоснабжение
5. Горячее водоснабжение
6. Водоотведение
7. Централизованное отопление (в отопительный период).

От имени Арендодателя: Стекольщиков Р.В.

От имени Арендатора Кинцурашвили В.В.

Приложение № 5
к Договору аренды № МР-1-180515 от «18» мая 2015 г.

АКТ
По разграничению эксплуатационной ответственности между Арендодателем и Арендатором

1. Разграничение эксплуатационной ответственности за электроустановку.
1.1. Зоной ответственности Арендодателя являются магистральные подводящие электрокабели.
1.2. Зоной ответственности Арендатора является: схема электроснабжения арендуемых им помещений со всеми установленными в них электроприемниками, включая аппараты защиты и счетчик учета электроэнергии.
1.3. Граница эксплуатационной ответственности между Арендодателем и Арендатором проходит по линии входных контактов вводного коммутационного аппарата ВУ Арендатора.
1.4. Арендатору запрещено производство любых работ в электроустановках, ему не принадлежащих.
1.5. Ответственность за безопасную эксплуатацию электроустановок, принадлежащих Арендатору, за соблюдение персоналом Арендатора правил техники безопасности при эксплуатации электроустановок несет Арендатор.
1.6. При неисправности электроустановки Арендатора, которая может быть причиной несчастного случая, возгорания и тому подобного, персонал Арендодателя имеет право прекращать подачу электроэнергии Арендатору без уведомления Арендатора о возникшей ситуации.
Проверка защитного заземления электрооборудования, измерение сопротивления изоляции электрических сетей и токоприемников, проверка автоматических выключателей на срабатывание по току, измерение полного сопротивления петли «фаза-ноль» в электрических сетях с глухозаземленной нейтралью на Объекте является обязанностью Арендатора, производится им с привлечением организаций, имеющих лицензию на этот вид деятельности, и контролируется по срокам и параметрам технической службой Арендодателя с составлением соответствующих актов и предоставления их Арендодателю.
1.7. Для снятия расходных показателей счетчиков Арендодатель имеет право свободного доступа к узлу учета Арендатора в присутствии представителя Арендатора.

2. Разграничение эксплуатационной ответственности по системе водоснабжения.
2.1. Границей эксплуатационной ответственности является запорная арматура на вводе трубопровода в помещение Арендатора.
Зона эксплуатационной ответственности Арендатора:
- трубопроводы подводки, выполненные силами Арендатора;
-приборы учете потребленной воды;
- Приборы водораспределения в зоне Арендатора.
2.2. Для снятия расходных показателей счетчиков Арендодатель имеет право свободного доступа к узлу учета Арендатора в присутствии представителя Арендатора.

3. Все системы пожарной сигнализации, оповещения, пожаротушения находятся в зоне ответственности Арендатора.

4. Разграничение эксплуатационной ответственности по системе отопления
4.1. Все трубопроводы и находящаяся на них запорная и регулирующая арматура, отопительные приборы, системы отопления на Объекте - относятся к зоне ответственности Арендатора. Арендатор несет ответственность за сохранность инженерно-технических систем и коммуникаций помещений по отоплению, включая приборы отопления и всей запорной и регулирующей арматуры, находящейся на территории Здания.

5.Разграничение эксплуатационной ответственности по системе канализации
5.1.Все магистральные канализационные трубопроводы (стояки) относятся к зоне ответственности Арендодателя.
5.2. Зоной ответственности Арендатора являются сантехприборы с подводящими канализационными трубами до места врезки к основной магистрали, проходящей внутри Объекта аренды..

6. Все системы общеобменной вентиляции и кондиционирования находятся в зоне ответственности Арендатора .

От имени Арендодателя: Стекольников Р.В.

От имени Арендатора: Кинцурашвили В.В.

18

Приложение № 6
к Договору аренды № МР-1-180515 от «18» мая 2015 г.

ФОРМА

АКТ
завершения подготовительных работ

г. Москва «_____» _____ 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, от имени которого в качестве Агента действует **Общество с ограниченной ответственностью «Траст Мани Групп»** (Агентский договор № МР-1-210415 от 21 апреля 2015 г.), в лице Генерального директора Стекольщикова Руслана Владимировича, действующего на основании доверенности, удостоверенной и зарегистрированной 15 мая 2015 года нотариусом города Москвы Соловьевой Еленой Вячеславовной в реестре за № 8-1140, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «АПТЕКА-А.в.е», именуемое в дальнейшем **Арендатор,** в лице Генерального директора Кинцурашвили Владимира Важаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

составили настоящий акт завершения подготовительных работ, именуемый в дальнейшем **Акт** или **настоящий Акт**, на основании Договора аренды № МР-1-180515 от «18» мая 2015 г., именуемого в дальнейшем **Договор**, о нижеследующем:

1. Подписав настоящий Акт, Стороны подтверждают, что необходимые подготовительные работы на Объекте аренды завершены.
2. Объект аренды может использоваться Арендатором в соответствии с целевым назначением.
3. Стороны взаимных претензий друг к другу не имеют.
4. Настоящий Акт составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах по одному для каждой из Сторон.

От имени Арендодателя:

_____ ----------

От имени Арендатора:

_____ ----------

Форма Акта согласована:

От имени Арендодателя:

_____ Стекольщиков Р.В.

От имени Арендатора:

_____ Кинцурашвили В.В.

19

Приложение № 7
к Договору аренды № МР-1-180515 от «18» мая 2015 г.

Свидетельство о государственной регистрации права

РОССИЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 12 ДЕК 2011

Документы-основания: • Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 26.07.2011 за № 2173-94174002

• Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 25.11.2011 №73-11-ЭЖ-12/42642
• Договор купли-продажи недвижимости от 06.12.2011 №МР-1-0612

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ", 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 238,7 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение IV - комнаты с 1 по 3, 3а, с 4 по 6, 9; этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 4, адрес объекта: г.Москва, бульв.Смоленский, д.7

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-12/018/2006-305

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12 ДЕК 2011 года сделана запись регистрации № 77-77-12/030/2011-602

Регистратор Н.А.ГЕРАСИМОВА

77-АН 623520

РФ

20

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

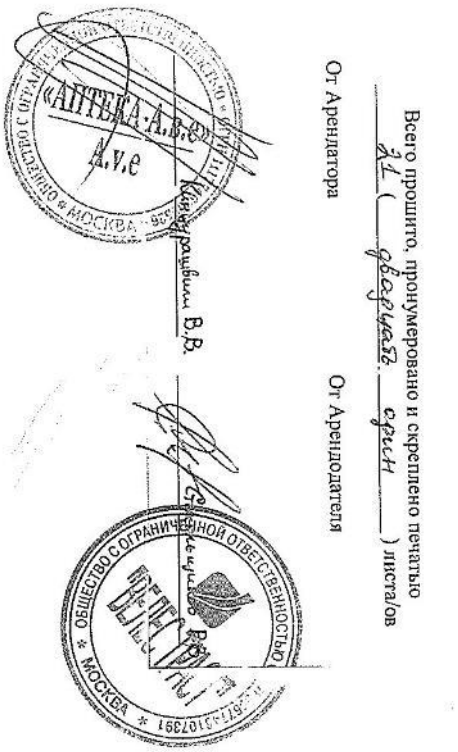
не зарегистрировано

Москва

Регистратор Н. А. ГЕРАСИМОВА

(подпись)

21


Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью
двенадцать
) листа/ов
От Арендатора
От Арендодателя
«АПТЕКА А.В.Е»
A.V.e
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
МОСКВА

АКТ
приема – передачи

г. Москва «27» МАЯ 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, от имени которого в качестве Агента действует **Общество с ограниченной ответственностью «Траст Мани Групп»** (Агентский договор № МР-1-210415 от 21 апреля 2015 г.), в лице Генерального директора Стекольщикова Руслана Владимировича, действующего на основании доверенности, удостоверенной и зарегистрированной 15 мая 2015 года нотариусом города Москвы Соловьевой Еленой Вячеславовной в реестре за № 8-1140, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «АПТЕКА-А.в.е», именуемое в дальнейшем **Арендатор,** в лице Генерального директора Кинцурашвили Владимира Важаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона,

составили настоящий акт приема-передачи, именуемый в дальнейшем **Акт или настоящий Акт**, на основании Договора аренды № МР-1-180515 от «18» мая 2015 г., именуемого в дальнейшем **Договор**, о нижеследующем:

1. Арендодатель в соответствии с настоящим Актом передал Арендатору во временное владение и пользование, а Арендатор нежилые помещения общей площадью 238,7 (Двести тридцать восемь 7/10) кв.м.. находящиеся в Здании по адресу: г. Москва, Смоленский бульвар, д. 7, а именно:

Этаж	Номер Помещения	Номер комнаты	Общая площадь
подвал	IV	1	8,3
подвал	IV	2	9,1
подвал	IV	3	11,7
подвал	IV	3а	4,4
подвал	IV	4	31,7
подвал	IV	5	21,8
подвал	IV	6	6,1
подвал	IV	9	5,8
1	II	1	125,5
1	II	2	4,1
1	II	3	6,3
1	II	4	3,9

Расположение Объекта аренды отмечено в **Приложении № 1** к Договору.

2. Объект аренды передается в следующем состоянии:

Отделочные работы выполнены, полы, стены, потолки – в удовлетворительном состоянии, не требуют ремонта. Дверные проемы заполнены, окна по периметру в исправном состоянии, системы энергоснабжения, освещения, водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения, вентиляции и кондиционирования, видеонаблюдения в исправном состоянии. Ключи от входных дверей и внутренних помещений – в комплекте. Помещений, не доступных для входа – нет.

Прибор учета электроэнергии заводской номер 05514158 11, показания 08722 кВт.

Прибор учета холодного водоснабжения заводской номер 0703005670, показания 00276 м3..

Прибор учета горячего водоснабжения заводской номер 077319571, показания 00854 м3..

3. Претензий у Арендатора к Арендодателю по передаваемому Объекту аренды не имеется.

4. Подписав настоящий Акт, Стороны подтверждают, что обязательства Сторон по приемке-передаче Объекта аренды по Договору исполнены Сторонами надлежащим образом.

5. Настоящий Акт подписан в 5 (Пяти) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по два экземпляра для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом три экземпляра настоящего Договора передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров.

От имени Арендодателя:

_____ Стекольщиков Р.В.

От имени Арендатора:

_____ Кинцурашвили В.В.

вх. МР-3-270515В
от 27.05.2015г

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ _____ подвал КВАР. / ПОМЕЩ. № IV

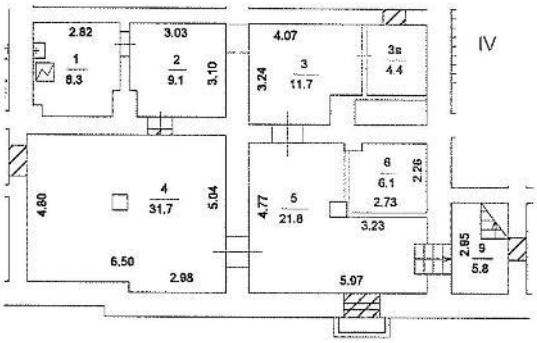
КОРП. (СТР.) № _____ ( ) ДОМ № 7

ПО (УЛ./ПЕР.) Смоленский бульв.

Центральный административный округ г. МОСКВЫ

h = 3.05 м

подвал



Сокольническое территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Руководитель производственной группы Иванкова Г. М.

53 34 300137

Разрешение на произведенное переоборудование
В кварт./пом. IV
Территориальному бюро технической инвентаризации не предоставлено
15 марта 2010 г.
Исполнитель подпись
Проверил подпись

Поэтажный план составлен по состоянию на
15 марта 2010 г.
Исполнитель Нистратов Э. В.
Проверил Иванкова Г. М.
30 марта 2015 г.

Масштаб 1: 200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР. / ПОМЕЩ. № II

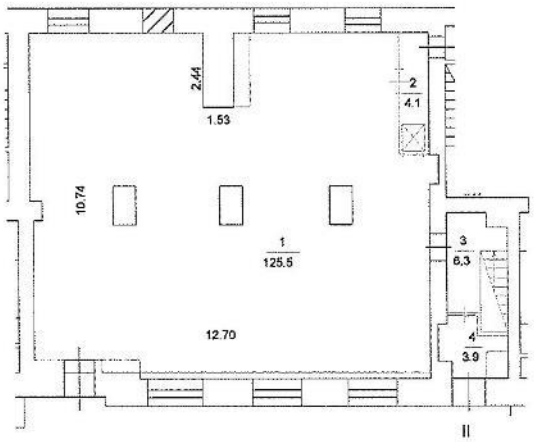
КОРП. (СТР.) № ( ) ДОМ № 7

ПО (УЛ./ПЕР.) Смоленский бульв.

Центральный административный округ г. МОСКВЫ

h = 3.30 м

1 й этаж



Сокольническое территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Разрешение на произведенное переоборудование
В кварт./пом. II
Территориальному бюро технической инвентаризации не предоставлено
29 декабря 2004 г.
Исполнитель подпись
Проверил подпись

53 34 300137

Поэтажный план составлен по состоянию на 29 декабря 2004 г.
Исполнитель Нистратов Э. В.
Проверил Иванкова Г. М.
30 марта 2015 г.

Масштаб 1: 200

Сокольническое ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Смоленский бульв., 7

Помещение N IV Тип: Бытового обслуживания ф.25
Последнее обследование 15.03.2010
Помещение переоборудовано без разрешения (ком.2,3,3а,4-6)
Сведения об обременении: доверительное управление
Акт Мосжилинспекции
о произведенном переустройстве помещений в жилом доме
от 23.12.2009

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	пом.подсобное	8,3		8,3	быт.обс			305
	2	пом.подсобное	9,1		9,1	быт.обс			
	3	склад	11,7	11,7		быт.обс			
	3а	пом.подсобное	4,4		4,4	быт.обс			
	4	склад	31,7	31,7		быт.обс			
	5	склад	21,8	21,8		быт.обс			
	6	комната охраны	6,1	6,1		быт.обс			
	9	лестница	5,8		5,8	быт.обс			
Итого			98,9	71,3	27,6				
---Нежилые помещения всего			98,9	71,3	27,6				
в т.ч. Бытов.обслужив.			98,9	71,3	27,6				

Помещение N II Тип: Бытового обслуживания (ателье прочее) ф.25
Последнее обследование 29.12.2004
Помещение переоборудовано без разрешения
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	зал торговый	125,5	125,5		быт.обс			330
	2	коридор	4,1		4,1	быт.обс			
	3	лестница	6,3		6,3	быт.обс			
	4	тамбур	3,9		3,9	быт.обс			
Итого по помещению			139,8	125,5	14,3				
---Нежилые помещения всего			139,8	125,5	14,3				
в т.ч. Бытов.обслужив.			139,8	125,5	14,3				

2 Сокольническое территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

02 10 14 0015325

По адресу: Смоленский бульв., 7

Итого	238,7	196,8	41,9				
---Нежилые помещения всего	238,7	196,8	41,9				
в т.ч. Быт.обслужив.	238,7	196,8	41,9				

Экспликация на 2 страницах 30.03.2015 г.

Исполнитель Нистратов Э.В.

53 34 300137

(2) Сокольническое территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Дополнительное соглашение
к договору аренды №МР-1-180515 от 18.05.2015 г.

г. Москва «12» января 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ» (ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»), именуемое в дальнейшем **Арендодатель,** в лице Генерального директора Черных Екатерины Викторовны, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 26.07.11 в реестре за № 2173-94174002, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «АПТЕКА-А.в.е.», именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице Генерального директора Кинцурашвили Владимира Важаевича, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, а по отдельности Сторона, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к **Договору аренды №МР-1-180515 от 18.05.2015 г.** (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Дополнить Договор пунктом 4.3.4. в следующей редакции:
«Показания счетчика холодной воды №195437586 на 24.08.2015 г. составляют 0,0001 куб.м.
Показания счетчика холодной воды №195437582 на 24.08.2015 г. составляют 0,0001 куб.м.
Показания счетчика горячей воды №195437581 на 24.08.2015 г. составляют 0,0001 куб.м.
Показания счетчика горячей воды №195437587 на 24.08.2015 г. составляют 0,0001 куб.м.»

2. Настоящее Соглашение вступает в силу как к Краткосрочному договору аренды - с даты подписания уполномоченными представителями Сторон настоящего Соглашения, а как к Долгосрочному договору аренды - с даты государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве настоящего Соглашения и распространяется на отношения Сторон с 24.08.2015 г.

Арендатор своими силами осуществляет необходимые действия для осуществления государственной регистрации Соглашения. Государственная пошлина за государственную регистрацию Соглашения оплачивается Арендатором.

3. Настоящее Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

4. Все остальные положения Договора, за исключением положений, измененных настоящим Соглашением, сохраняют для Сторон свою юридическую силу.

От Арендодателя
_____ /Черных Е.В./
м.п.

От Арендатора
_____ /Кинцурашвили В.В./
м.п.

Вх МР-1-120116В от 12.01.2016г

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.04.2018 г., поступившего на рассмотрение 12.04.2018 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: ___
12.04.2018 № 99/2018/92823518			
Кадастровый номер:		**77:01:0001055:3161**	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0005003
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 77-77-12/018/2006-305, Инвентарный номер: 548/4
Адрес:	г.Москва, бульв.Смоленский, д.7
Площадь:	238.7
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0, Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	4352887.85

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.04.2018 № 99/2018/92823518			
Кадастровый номер:		**77:01:0001055:3161**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0005003:1027
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.04.2018 № 99/2018/92823518			
Кадастровый номер:		**77:01:0001055:3161**	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___		Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.04.2018 № 99/2018/92823518				
Кадастровый номер:			**77:01:0001055:3161**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долевая собственность, № 77-77-12/030/2011-602 от 12.12.2011
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		12.12.2011
		номер государственной регистрации:		77-77-12/030/2011-602
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 26.07.2011 по 01.06.2026
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом "АТРИУМ", ИНН: 7703603950
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимости от 06.12.2011 №МР-1-0612; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 25.11.2011 №73-11-ЭЖ-12/42642; Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 26.07.2011 за № 2173-94174002
	3.1.2.	вид:		Аренда
		дата государственной регистрации:		06.04.2016
		номер государственной регистрации:		77-77/011-77/011/001/2016-670/2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		до 24.04.2020 включительно
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "АПТЕКА-А.в.е", ИНН: 7705947629
		основание государственной регистрации:		Договор аренды от 18.05.2015 №МР-1-180515, дата регистрации 06.04.2016, №77-77/011-77/011/001/2016-670/1
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"
Д. У. ЗПИФ недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ"

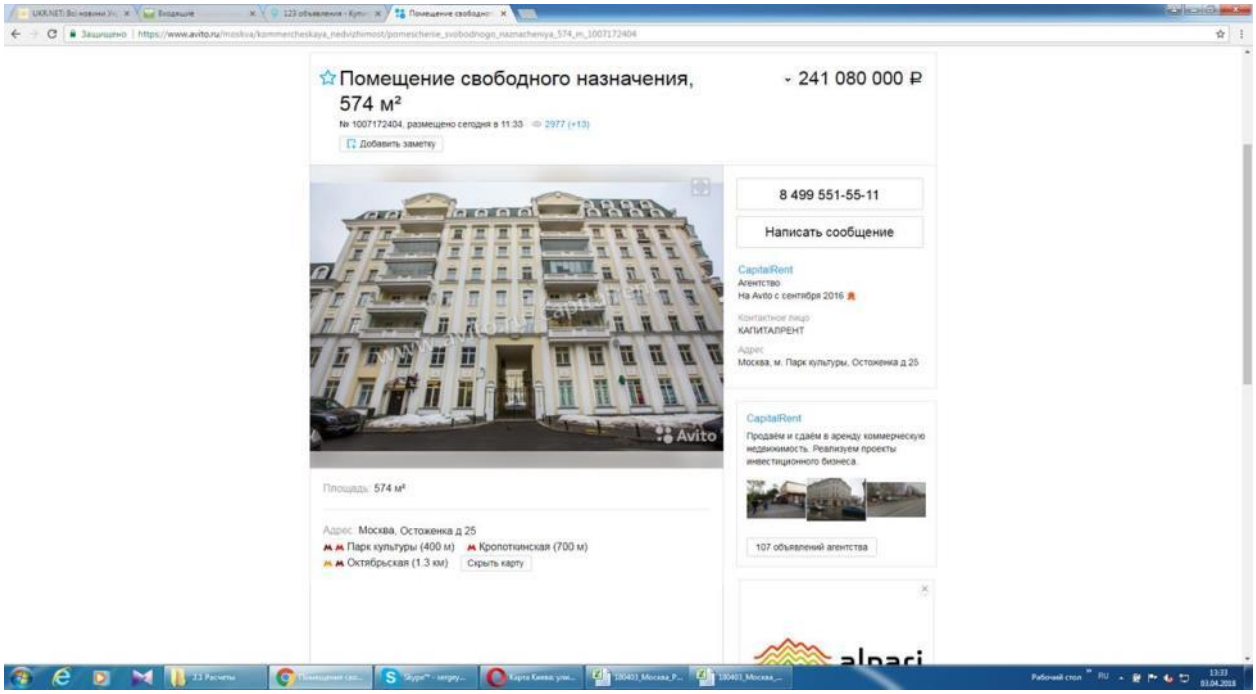
Исполнитель:

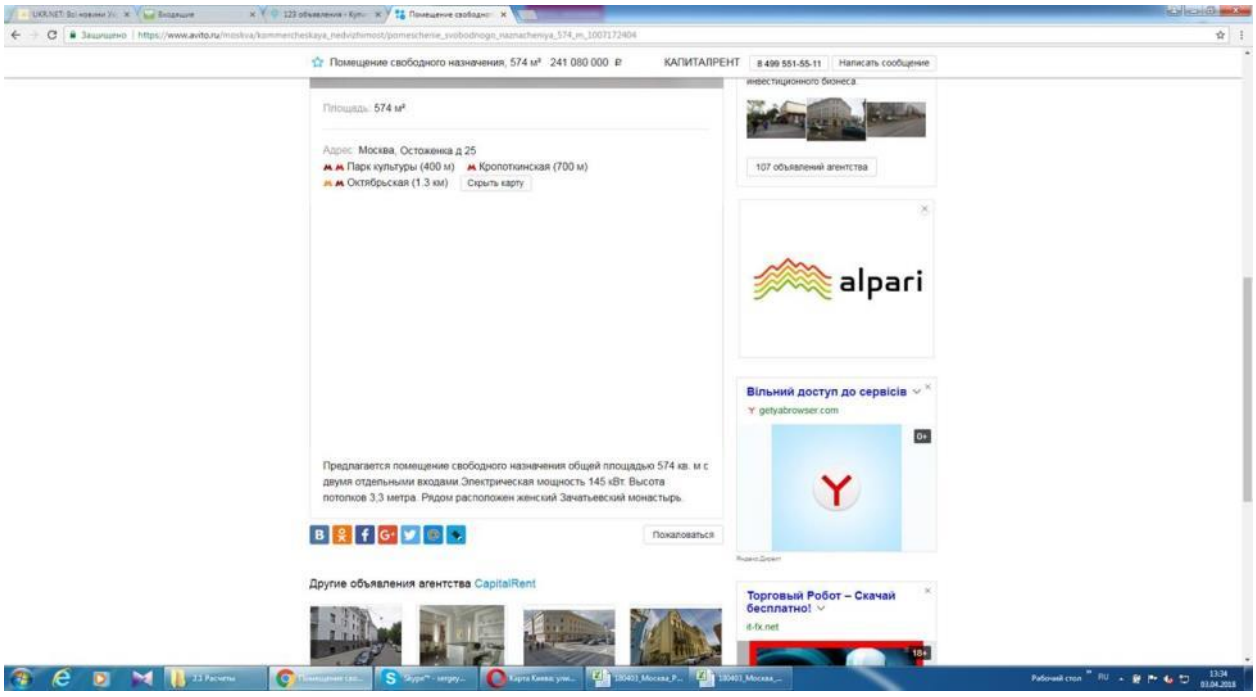
АО "НЭО Центр"

Объекты-аналоги для сравнительного подхода

Аналог 1

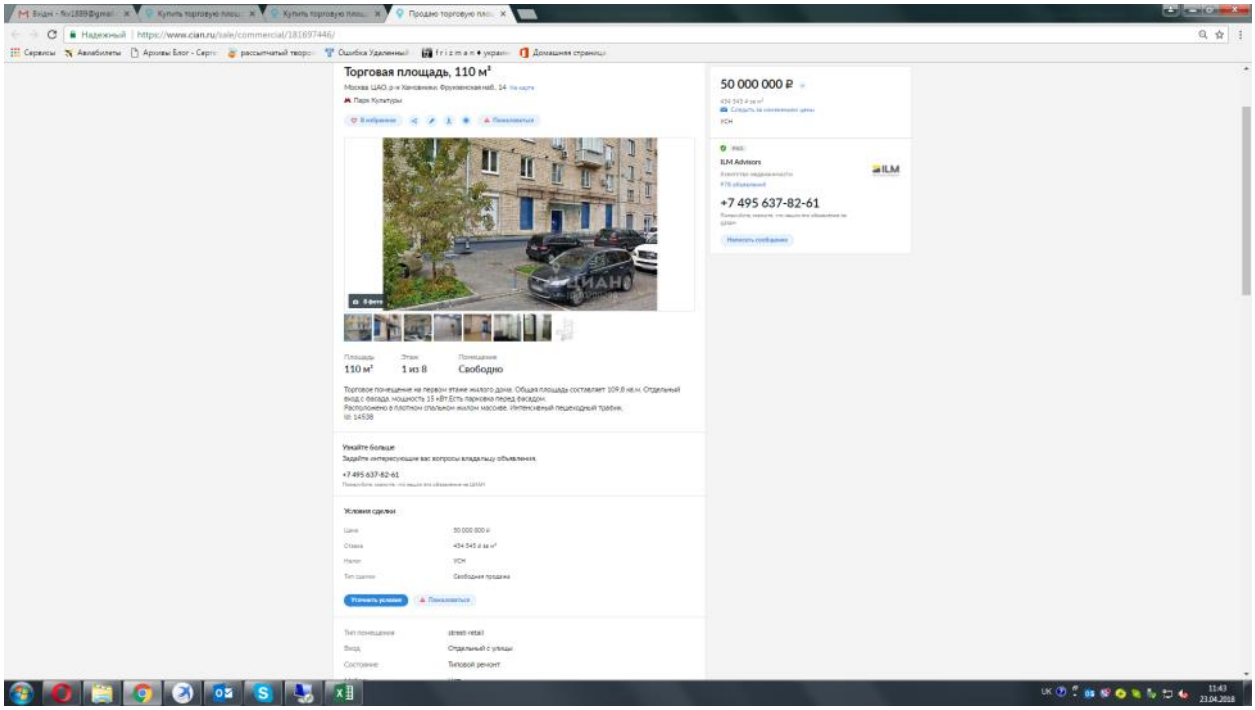
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_574_m_1007172404





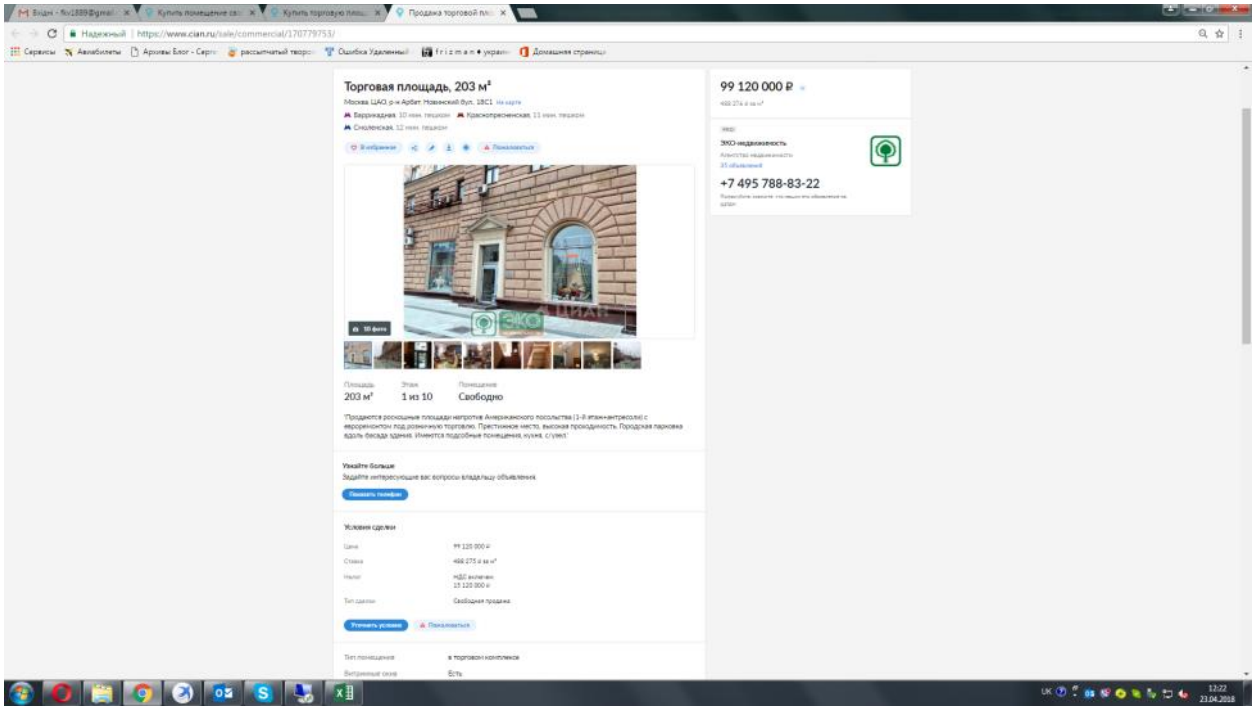
Аналог 2

https://www.cian.ru/sale/commercial/181697446/



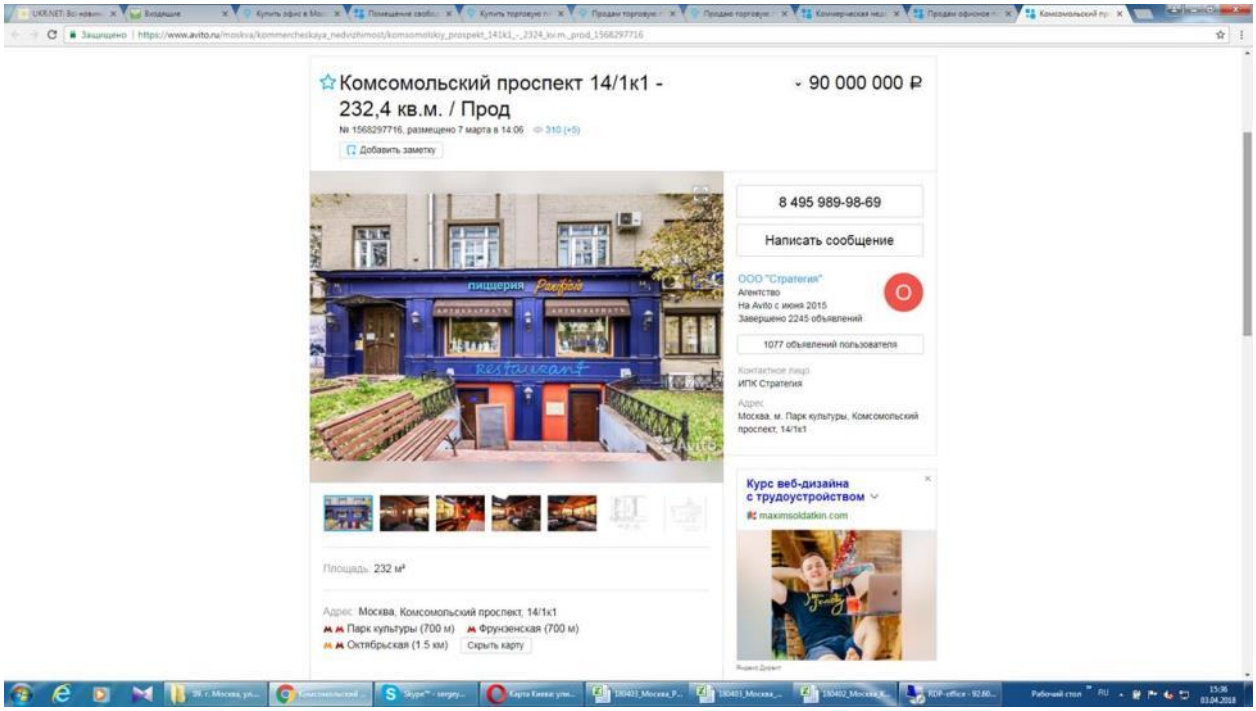
Аналог 3

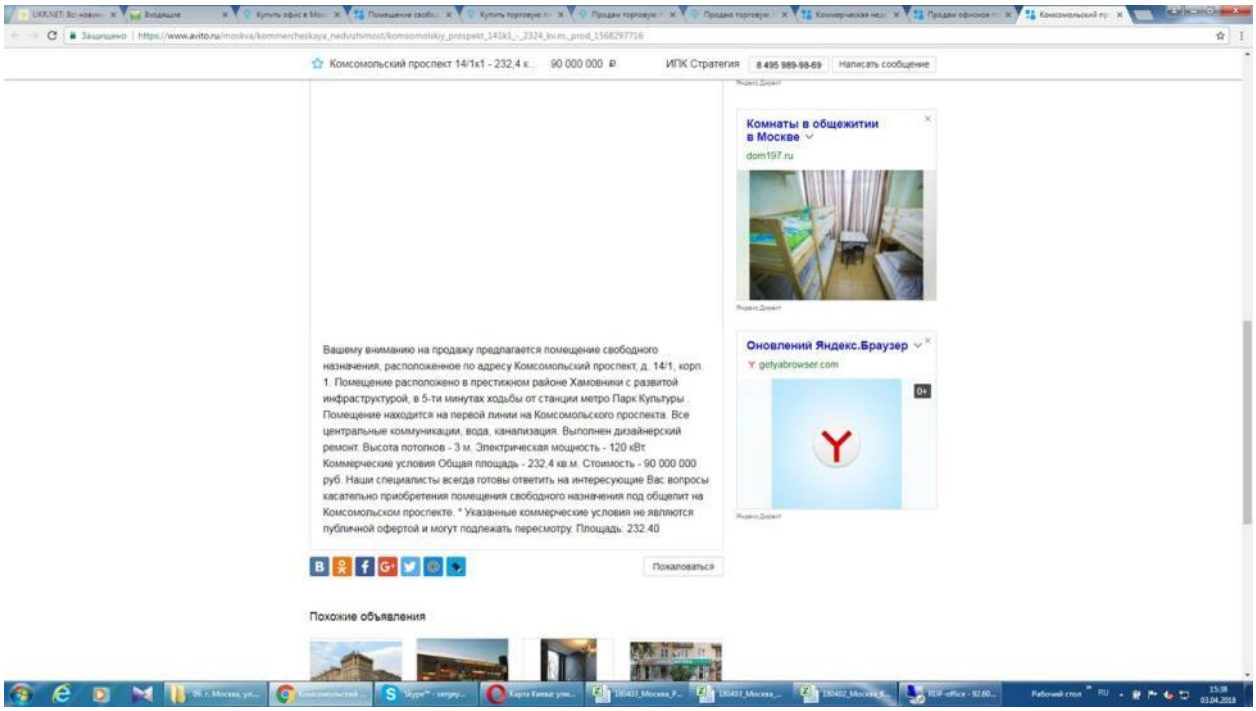
https://www.cian.ru/sale/commercial/170779753/



Аналог 4

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/komsomolskiy_prospekt_141k1_-_2324_kv.m._prod_1568297716





ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"
Д. У. ЗПИФ недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"22" апреля 2018 г.

В соответствии с Заданием на оценку №8 от ___.0__.2018 г. к Договору №ОА-АХ-0191/14 от "24" февраля 2014 г. между ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. ЗПИФ недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ" и АО "НЭО Центр"

Я, Крестина Елена Афонасьевна, представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

_____
(должность)

_____
(фамилия, инициалы)

произвел осмотр объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу г. Москва, бульв. Смоленский, д. 7.

Стороны:

Представитель АО "НЭО Центр" _____/Крестина Е.А./

Представитель на объекте _____/_____/

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"
Д. У. ЗПИФ недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Фото 1. Внешнее состояние объекта

Фото 2. Внешнее состояние объекта

Фото 3. Внешнее состояние объекта

Фото 4. Внутренние помещения объекта

Фото 5. Внутренние помещения объекта

Фото 6. Внутренние помещения объекта

Фото 7. Внутренние помещения объекта

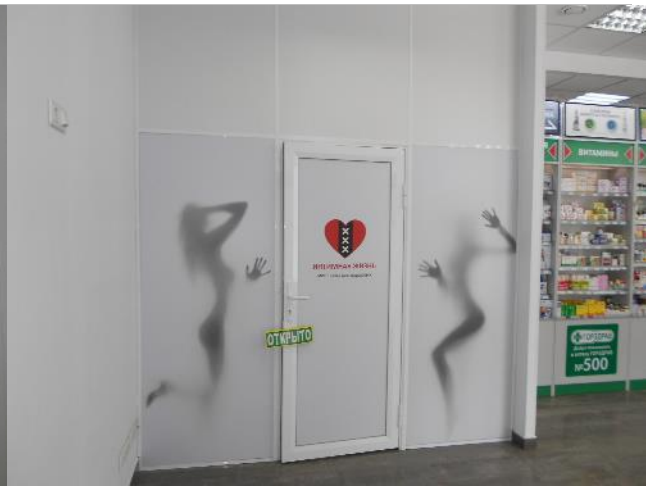


Фото 8. Внутренние помещения объекта

Фото 9. Внутренние помещения объекта

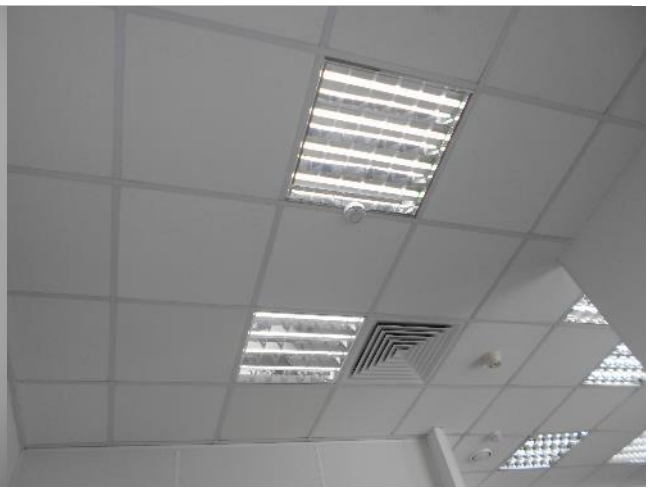


Фото 10. Внутренние помещения объекта

Фото 11. Внутренние помещения объекта

Фото 12. Внутренние помещения объекта

Фото 13. Вид подъездных путей

Фото 14. Внутренние помещения объекта

Фото 15. Внутренние помещения объекта

Фото 16. Внутренние помещения объекта

Фото 17. Внутренние помещения объекта

Фото 18. Внутренние помещения объекта

Фото 19. Внутренние помещения объекта

Фото 20. Внутренние помещения объекта

Фото 21. Внутренние помещения объекта

Фото 22. Внутренние помещения объекта

Фото 23. Внутренние помещения объекта

Фото 24. Внутренние помещения объекта

Фото 25. Внутренние помещения объекта

Фото 26. Внутренние помещения объекта

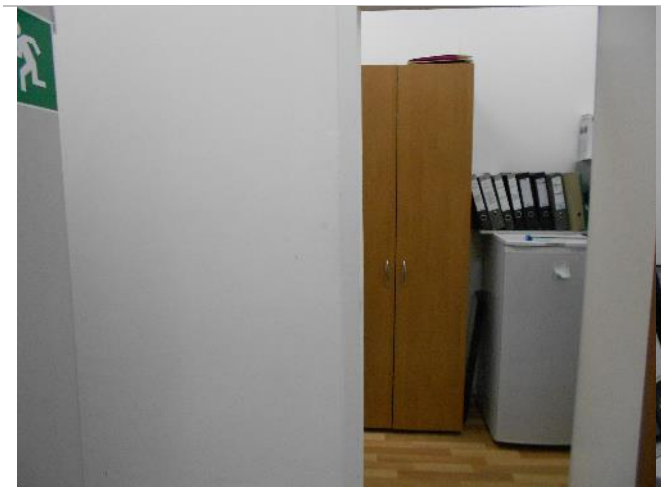


Фото 27. Внутренние помещения объекта

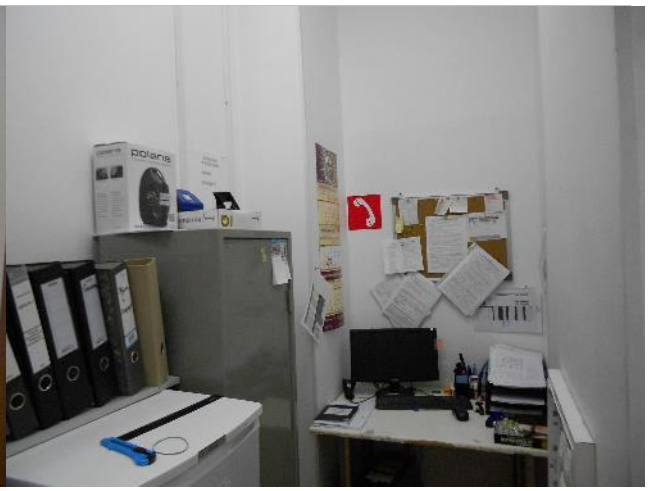


Фото 28. Внутренние помещения объекта

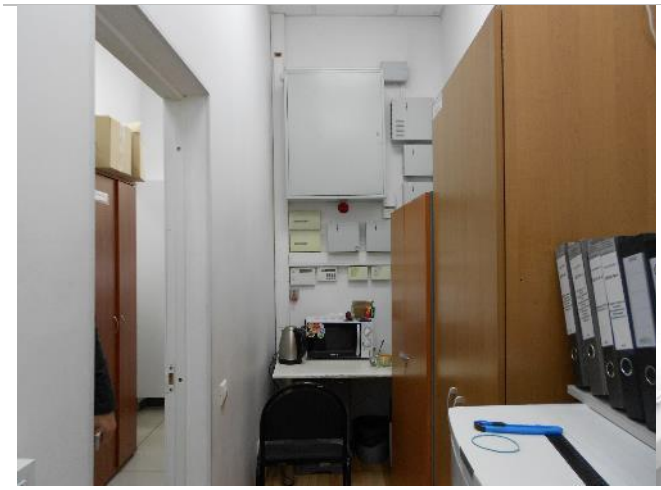


Фото 29. Внутренние помещения объекта

Фото 30. Внутренние помещения объекта

Фото 31. Внутренние помещения объекта

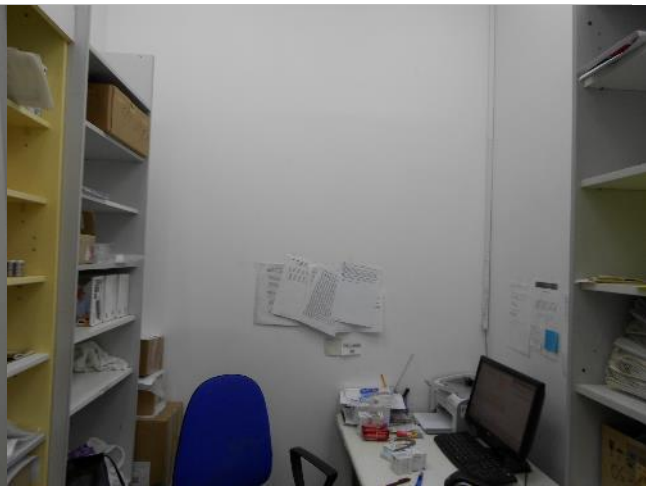


Фото 32. Внутренние помещения объекта

Фото 33. Внутренние помещения объекта

Фото 34. Внутренние помещения объекта

Фото 35. Внутренние помещения объекта

Фото 36. Внутренние помещения объекта

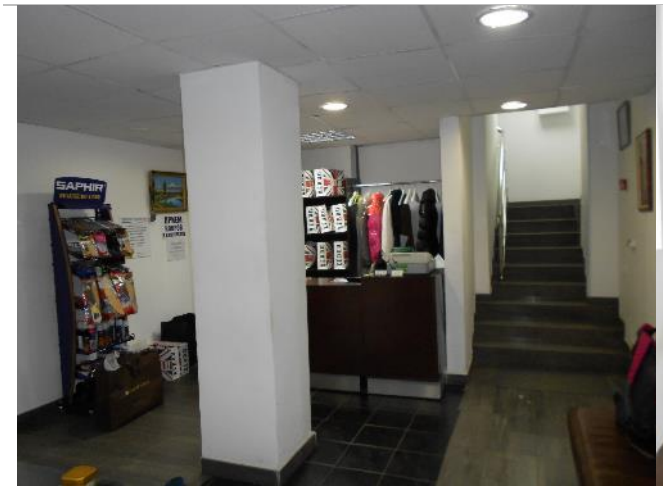


Фото 37. Внутренние помещения объекта

Фото 38. Внутренние помещения объекта

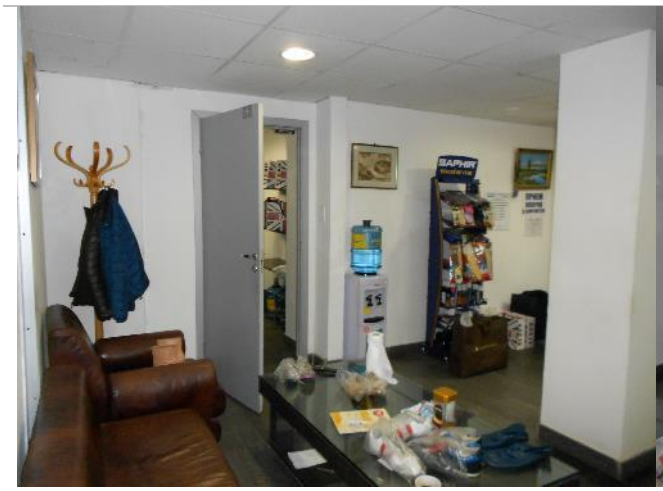


Фото 39. Внутренние помещения объекта

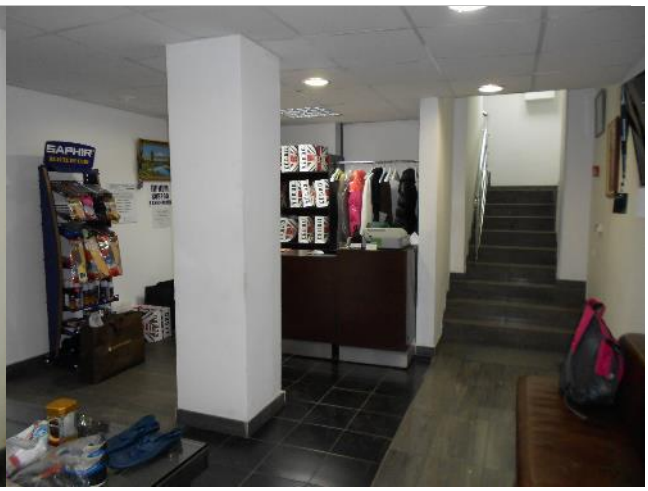


Фото 40. Внутренние помещения объекта

Фото 41. Внутренние помещения объекта

Фото 42. Внутренние помещения объекта

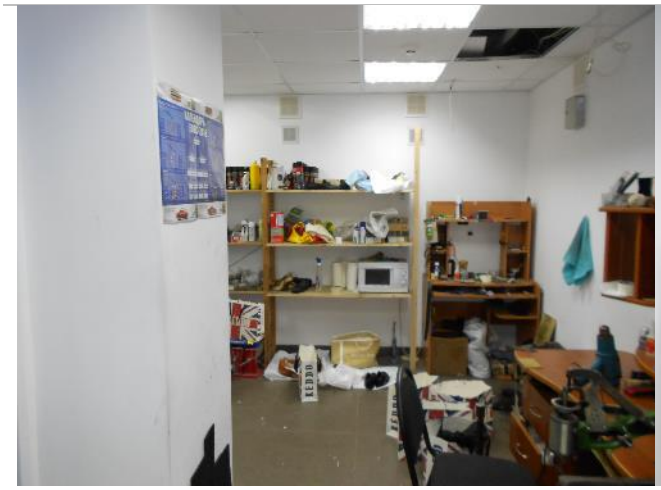


Фото 43. Внутренние помещения объекта

Фото 44. Внутренние помещения объекта

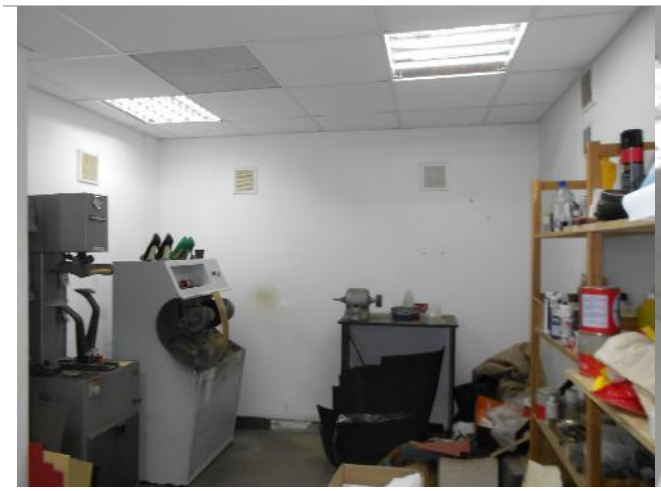


Фото 45. Внутренние помещения объекта

Фото 46. Внутренние помещения объекта

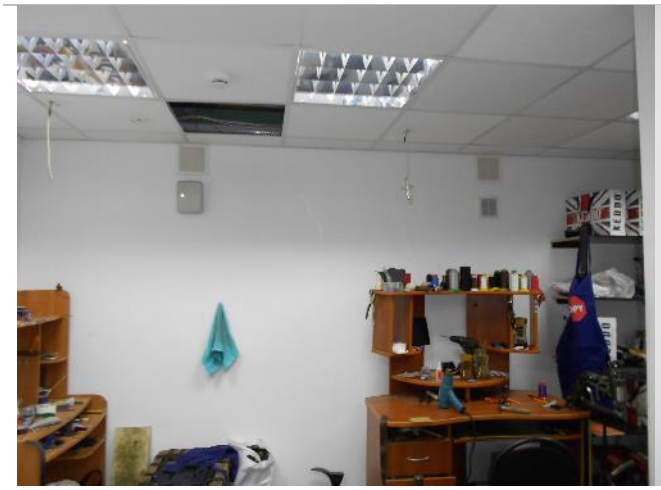


Фото 47. Внутренние помещения объекта

Фото 48. Внутренние помещения объекта

Фото 49. Внутренние помещения объекта

Фото 50. Внутренние помещения объекта

Фото 51. Внутренние помещения объекта

Фото 52. Внутренние помещения объекта

Фото 53. Внутренние помещения объекта

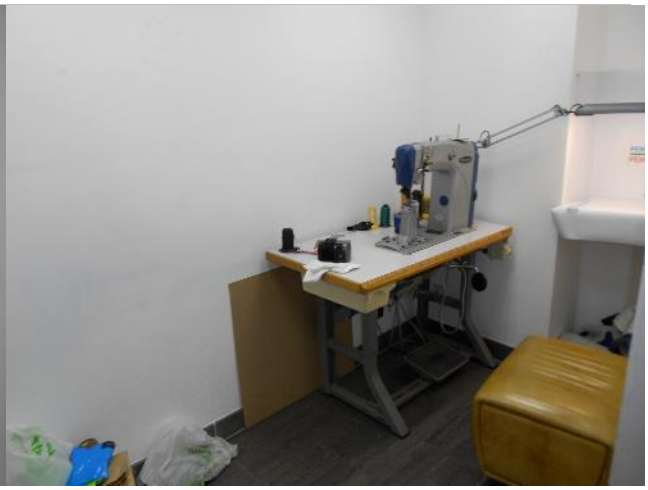


Фото 54. Внутренние помещения объекта

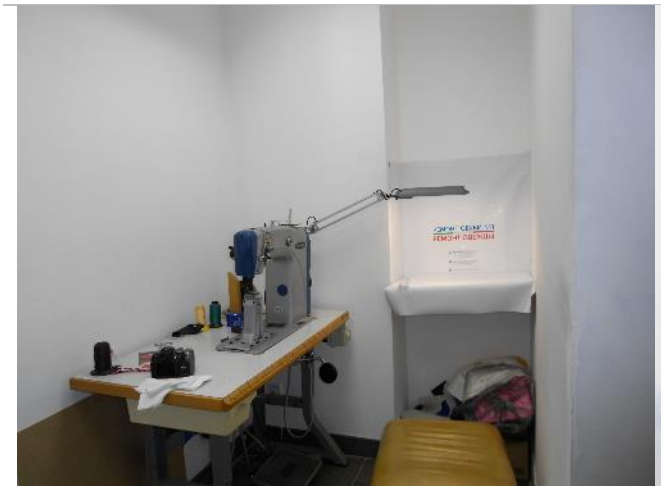


Фото 55. Внутренние помещения объекта

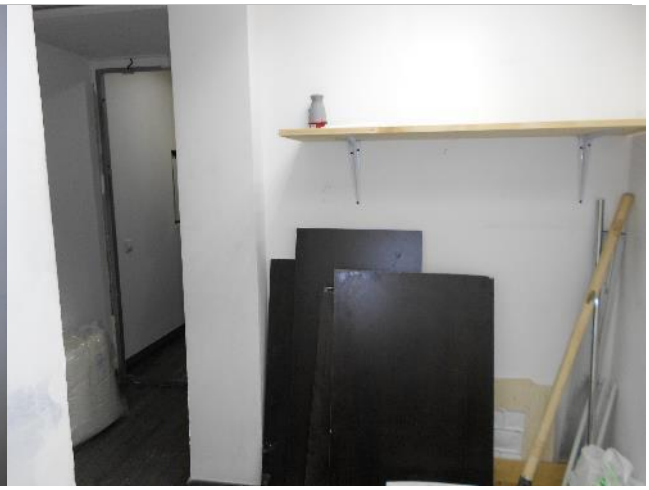


Фото 56. Внутренние помещения объекта

Фото 57. Внутренние помещения объекта

Фото 58. Внутренние помещения объекта

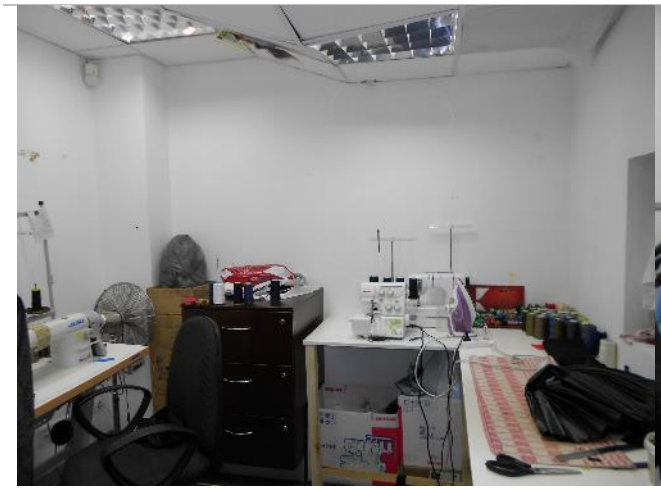


Фото 59. Внутренние помещения объекта

Фото 60. Внутренние помещения объекта

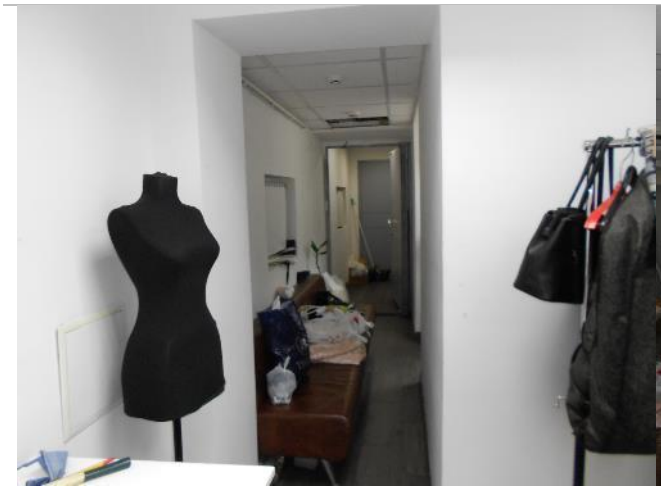


Фото 61. Внутренние помещения объекта

Фото 62. Внутренние помещения объекта

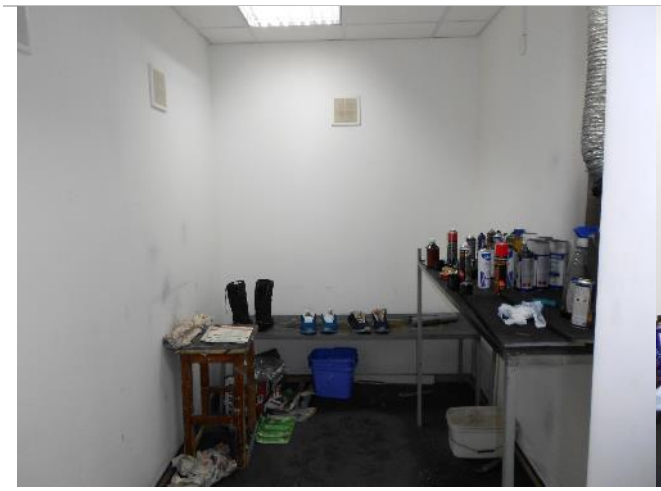


Фото 63. Внутренние помещения объекта

Фото 64. Внутренние помещения объекта