



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №0420/02-ЭО

справедливой стоимости объекта оценки – нежилого помещения площадью 2 104,3 кв.м., расположенного по адресу: Москва, Мичуринский проспект, д. 36 в составе: подвал – комната В; помещение I – комнаты с 1 по 46; помещение Ia – комната 1; этаж 1 – комнаты Б1, в1, Г1, в2, А, б, В, в, Г; помещение II-III – комнаты с 1 по 18; помещение IVa – комната 1; этаж 2 – комнаты А, Б, В (кадастровый номер 77:07:0013003:14104)

Дата проведения оценки: 24 апреля 2020 года

Дата составления отчета: 24 апреля 2020 года

ЗАКАЗЧИК:

ООО Управляющая компания «Аурум Инвестмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АТЛАНТ»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «ЭКСО» ТПП РФ



Генеральному директору ООО Управляющая компания «Аурум Инвестмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АТЛАНТ»
г-ну Позднякову Э.В.

Уважаемый Эдуард Валентинович!

В соответствии с Дополнительным соглашением №9 от 06 апреля 2020 к Договору № 2016/АИ-АТ/001 от 20.10.2016 об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд, Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (ООО «ЭКСО» ТПП РФ) провело работы по определению справедливой стоимости объекта недвижимости - нежилого помещения площадью 2 104,3 кв.м., расположенного по адресу: Москва, Мичуринский проспект, д. 36 в составе: подвал – комната В; помещение I – комнаты с 1 по 46; помещение Ia – комната 1; этаж 1 – комнаты Б1, в1, Г1, в2, А, б, В, в, Г; помещение II-III – комнаты с 1 по 18; помещение IVa – комната 1; этаж 2 – комнаты А, Б, В (кадастровый номер 77:07:0013003:14104) (далее Объект оценки).

Предполагаемое использование результатов оценки: результаты оценки будут использованы для определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции); Федеральными стандартами оценки: ФСО №1, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297; ФСО №2, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298; ФСО №3, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299; ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611, МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н; стандартами и правилами Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО).

Характеристика объекта, анализ ситуации на рынке торговой недвижимости, описание методологии, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут рассматриваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Проведенный анализ рынка торговой недвижимости г.Москвы и расчеты, позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость нежилого помещения площадью 2 104,3 кв.м., расположенного по адресу: Москва, Мичуринский проспект, д. 36 в составе: подвал – комната В; помещение I – комнаты с 1 по 46; помещение Ia – комната 1; этаж 1 – комнаты Б1, в1, Г1, в2, А, б, В, в, Г; помещение II-III – комнаты с 1 по 18; помещение IVa – комната 1; этаж 2 – комнаты А, Б, В (кадастровый номер 77:07:0013003:14104) по состоянию на 24 апреля 2020г. составляет:

с учетом НДС

407 348 000 (Четыреста семь миллионов триста сорок восемь тысяч) рублей

без учета НДС

339 456 666,67 (Триста тридцать девять миллионов четыреста пятьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек

«Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки ...» (статья 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Оценщик I категории



О. А. Ряскова

Генеральный директор
ООО «ЭКСО» ТПП РФ



Ю. В. Сафонов

Содержание

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
1.1.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	6
1.2.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ..	6
1.3.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
2.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ.....	8
2.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	8
2.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	8
2.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ У ОЦЕНЩИКА ЗАКЛЮЧЕН ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	9
3.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	11
3.1.	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
3.2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
3.3.	АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	13
3.4.	ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ	13
4.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
4.1.	ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
4.2.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
4.3.	ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ.....	19
4.4.	ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	19
4.5.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
4.6.	ВИЗУАЛЬНЫЙ ОСМОТР	21
4.7.	ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	21
5.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	22
5.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	22
5.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	25
5.3.	ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА НА 4 КВАРТАЛ 2018Г... 25	25
5.4.	ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	31
6.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	31
7.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	33
7.1.	ОСНОВНЫЕ КРИТЕРИИ ОТБОРА НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	33
7.2.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ.....	33
8.	ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
8.1.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	37
8.2.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	47
8.3.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	55
9.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	56
10.	ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, МЕТОДИЧЕСКАЯ И СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА, ДРУГИЕ ДАННЫЕ.....	57
11.	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	58

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки: Дополнительное соглашение №9 от 06 апреля 2020 к Договору № 2016/АИ-АТ/001 от 20.10.2016 об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд.

1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки:	Нежилое помещение площадью 2 104,3 кв.м., расположенное по адресу: Москва, Мичуринский проспект, д. 36 в составе: подвал – комната В; помещение I – комнаты с 1 по 46; помещение Ia – комната 1; этаж 1 – комнаты Б1, в1, Г1, в2, А, б, В, в, Г; помещение II-III – комнаты с 1 по 18; помещение IVa – комната 1; этаж 2 – комнаты А, Б, В (кадастровый номер 77:07:0013003:14104)
Имущественные права на объект оценки:	Вид права: общая долевая собственность. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление.
Балансовая стоимость:	Не предоставлена

1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Расчет справедливой стоимости нежилого помещения площадью 2 104,3 кв.м., расположенного по адресу: Москва, Мичуринский проспект, д. 36 в составе: подвал – комната В; помещение I – комнаты с 1 по 46; помещение Ia – комната 1; этаж 1 – комнаты Б1, в1, Г1, в2, А, б, В, в, Г; помещение II-III – комнаты с 1 по 18; помещение IVa – комната 1; этаж 2 – комнаты А, Б, В (кадастровый номер 77:07:0013003:14104) по состоянию на 24 апреля 2020г., проводился с применением двух подходов: *доходного и сравнительного подходов.*

Таблица 1-1

Затратный подход	не применялся
Доходный подход	421 088 742р.
Сравнительный подход	393 607 211р.

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки

с учетом НДС

407 348 000 (Четыреста семь миллионов триста сорок восемь тысяч) рублей

без учета НДС

339 456 666,67 (Триста тридцать девять миллионов четыреста пятьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда.

1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1-2

Объект оценки, состав, характеристика объекта оценки:	Нежилое помещение площадью 2 104,3 кв.м., расположенное по адресу: Москва, Мичуринский проспект, д. 36 в составе: подвал – комната В; помещение I – комнаты с 1 по 46; помещение Ia – комната 1; этаж 1 – комнаты Б1, в1, Г1, в2, А, б, В, в, Г; помещение II-III – комнаты с 1 по 18; помещение IVa – комната 1; этаж 2 – комнаты А, Б, В (кадастровый номер 77:07:0013003:14104).
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	Вид права: общая долевая собственность. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление.
Вид стоимости:	Справедливая
Цель и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ»
Дата оценки:	24 апреля 2020 г.
Этапы, сроки проведения оценки:	В срок до 24 апреля 2020 г.
Использованные в отчете стандарты оценки и нормативные акты	<ul style="list-style-type: none"> - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ; - Федеральные стандарты оценки: ФСО №1, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, ФСО №2, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298, ФСО №3, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; - стандарты и правила РОО; - МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н.
Допущения, на которых основывается оценка:	<ul style="list-style-type: none"> - Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. - Перед оценщиком не ставится задача, и он не будет проводить как часть оценки стоимости специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности. - Оценщик принимает как достоверную всю информацию, полученную от Управляющей Компании в письменном и устном виде и не вступающую в противоречие с его профессиональным опытом. - Оценщик вправе принять и другие ограничения, которые могут возникнуть в процессе оценки и будут отражены в Отчете об оценке. - Не учитываются обременения, имеющиеся у объекта недвижимости

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ

2.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица 2-1

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Аурум Инвестмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АТЛАНТ»
Дата государственной регистрации	05.06.2007
Основной государственный регистрационный номер и дата присвоения:	ОГРН 5077746875355 от 05.06.2007
Место нахождения:	129090, г. Москва, ул. Щепкина, д. 28, этаж 5, пом. I, комната 5
Реквизиты Заказчика:	ИНН: 7706660033, КПП 770201001 Счет № 40701810187360000021 в ПАО РОСБАНК, к/сч.: 30101810000000000256, БИК 044525256 Тел. +7 495 249-05-15 e-mail: info@aurum-investment.ru

2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

Таблица 2-2

Фамилия, имя, отчество Оценщика:	Рякова Ольга Александровна	
Номер контактного телефона:	8 (495) 502-82-28, доб. 127	
Почтовый адрес:	115191, город Москва, переулок Холодильный, д. 3, корп. 1, стр. 3, пом. 1, комн. 37	
Адрес электронной почты:	ekso@eksotpp.ru	
<i>Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков (СРОО):</i>		
Наименование СРОО:	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО)	
Место нахождения СРОО:	105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А, офис 5	
Регистрационный номер согласно реестру членов СРОО:	№010367	
Дата регистрации в СРОО:	19 ноября 2018 г.	
Свидетельство, подтверждающее сдачу квалификационного экзамена	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №009414-1 от 12.04.2018 по направлению «Оценка недвижимости» выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 12 апреля 2018 №59	
<i>Сведения о документах, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности (сведения о повышении квалификации иные сведения при наличии)</i>		
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Наименование образовательного учреждения, выдавшего документ:	Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации
	Вид документа:	Диплом по специализации «Оценка собственности»
	Номер и дата выдачи:	№00668 от 27.06.2011г.

<i>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:</i>	
Наименование страховщика, заключившего договор страхования:	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Номер и дата заключение договора страхования:	№200005-035-000003 от 01.01.20г.
Период действия договора страхования:	с 01.01.20г. по 31.12.22г.
Размер страховой суммы	10 000 000 (Десять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 01.03.2011г.
Сведения о трудовом договоре, заключенном между Оценщиком и юридическим лицом:	№01/11 от 01.03.2011г. с ООО «ЭКСО» ТПП РФ
Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	Удовлетворяют требованиям независимости, предусмотренным ст.16 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ.

2.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ У ОЦЕНЩИКА ЗАКЛЮЧЕН ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Таблица 2-3

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1027700123835
Дата присвоения ОГРН:	13.08.2002г.
Место нахождения:	115191, Москва, переулок Холодильный, д.3, корп.1, стр.3, пом.1, комн.37
Контакты:	Телефоны: (495) 502-82-28, факс: (495) 626-83-63 E-mail: ekso@eksotpp.ru; Home page: www.eksotpp.ru
<i>Сведения об обязательном страховании профессиональной ответственности юридического лица</i>	
Наименование страховщика, заключившего договор страхования:	СПАО «Ингосстрах»
Номер и дата заключения договора страхования:	№433-095139/19 от 30.12.2019
Период действия договора страхования:	01.01.2020 по 31.12.2021
Размер страховой суммы:	300 000 000 (Триста миллионов) рублей
<i>Дополнительная информация</i>	
Членство в организациях:	<ul style="list-style-type: none"> • Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО) (Свидетельство №311 от 22.08.2005) • АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» (уведомление о присоединении от 13.12.2006 №2600/1280), • Торгово-промышленная палата Российской Федерации (регистрационный номер 506 с 2005г.)
Аккредитации:	<ul style="list-style-type: none"> • Союз финансово-экономических судебных экспертов (свидетельство №035 от 25.05.2018, свидетельство №026

	<p><i>от 01.01.2019).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • ОАО АКБ «Международный Финансовый Клуб» <i>(уведомление о включение в Реестр оценщиков-партнеров №35-5/00 от 21.04.2014)</i> • Коммерческий банк «Московское ипотечное агентство» (ОАО) – оценка недвижимого имущества <i>(Письмо №14-08/4558 от 06.08.2009)</i>
Рекомендации от:	<ul style="list-style-type: none"> • Высшего Арбитражного Суда РФ <i>(Письмо №С3-7/ОП-449 от 07.08.1995)</i> • Управления Судебного департамента Верховного Суда РФ <i>(УСД-1/1874 от 28.06.2011).</i>

Система менеджмента качества компании ООО «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (Головной офис: Россия, Москва, Холодильный переулок, д. 3, корп.1, стр.3, пом.1, комн.37, офис 306) была проверена и зарегистрирована Интертек как соответствующая требованиям международного стандарта ISO 9001:2015. Система менеджмента качества распространяется на судебную экспертизу и оценочную деятельность. Сертификат № 20111003002 (под аккредитацией UKAS) первоначальная дата выпуска 29.03.2010, действителен до 22.05.2022

Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах: не привлекались.

3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

3.1. Допущения, использованные Оценщиком при проведении оценки

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу.

Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих Сторон. Настоящие Условия распространяются и на правопреемников Сторон.

Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие Условия даже в случае, если право собственности на Объект оценки полностью или частично перейдет другому лицу.

Данный Отчет подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчета:

✓ исходная информация по объекту оценки для проведения настоящей оценки предоставлена Заказчиком. Отчет выполнен в соответствии и в рамках предоставленного Заказчиком объема исходной информации по объекту оценки.

✓ в процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой, но не проводил ее проверки. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик;

✓ Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов;

✓ исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке настоящего отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. По тексту отчета делаются ссылки на источник полученной информации;

✓ настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения;

✓ права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества;

✓ отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет об оценке, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки.

✓ заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете;

✓ мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта;

✓ Отчет об оценке основан на профессиональном суждении Оценщика относительно стоимости объекта оценки, которое не является гарантией перехода прав, по стоимости, рассчитанной в отчете об оценке.

- ✓ в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
- ✓ в процессе определения стоимости Оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение Оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.
- ✓ в обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы документов на Объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной в том случае, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, при условии, что у Оценщика нет оснований считать иначе.
- ✓ согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки;
- ✓ от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с Объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения;
- ✓ Заказчик (ООО Управляющая компания «Аурум Инвестмент») должен принять условие защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, вследствие использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы;
- ✓ оценка проводится с допущением, что не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены оценщиком в соответствующей части Отчета.

Характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

3.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Выбор стандарта оценки определяется в первую очередь целью и конкретными обстоятельствами оценки. В некоторых ситуациях применение конкретного стандарта диктуется законодательно, в других - производится по усмотрению заинтересованных Сторон.

В соответствии с требованиями статьи 15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан: «соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных

саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является», в связи с чем в рамках настоящей оценки были использованы следующие документы и стандарты:

1. Федеральные стандарты оценки:

- ✓ Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1);
- ✓ Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2);
- ✓ Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3);
- ✓ Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7).

2. МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015г. №217н.

3. Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО).

При подписании Договора на оказание услуг по оценке Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе об обязанностях Оценщика, требованиях к договору на оказание услуг по оценке и Отчету, а также со Стандартами оценки.

3.3. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

Вся информация, используемая для расчетов при определении справедливой стоимости Объекта оценки, была получена из официальных источников (источник указан по тексту в месте приведения информации) и считается достоверной. То есть данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать выводы, о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Кроме того, использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки, то есть использованная при определении справедливой стоимости объекта оценки информация считается достаточной.

Таким образом, информация, использованная оценщиком, соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

3.4. ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ

Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При составлении Отчета были использованы следующие документы, предоставленные Заказчиком (копии в Приложении):

- ✓ Выписка из ЕГРН от объекте недвижимости № 99/2020/321648067 от 23.03.2020г.;
- ✓ Технический паспорт помещения по состоянию на 17.12.2019г.
- ✓ Поэтажный план и экспликация помещения.
- ✓ Акт приема-передачи нежилого помещения от 01.04.2020г.

4.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой нежилые помещения площадью 2 104,3 кв.м., расположенные по адресу: Москва, Мичуринский проспект, д. 36 в составе: подвал – комната В; помещение I – комнаты с 1 по 46; помещение Ia – комната 1; этаж 1 – комнаты Б1, в1, Г1, в2, А, б, В, в, Г; помещение II-III – комнаты с 1 по 18; помещение IVa – комната 1; этаж 2 – комнаты А, Б, В (кадастровый номер 77:07:0013003:14104).

Основные технико-экономические показатели Объекта оценки – нежилых помещений площадью 2 104,3 кв.м., краткое описание конструктивных элементов, полученные в результате анализа предоставленных Заказчиком документов и визуального осмотра, представлены ниже в таблицах.

Таблица 4-1

Параметр	Характеристика	Источник
<i>Технико-экономические показатели</i>		
Наименование	Нежилые помещения	Выписка из ЕГРН от объекте недвижимости № 99/2020/321648067 от 23.03.2020г.
Местоположение	Москва, Мичуринский проспект, д. 36	Выписка из ЕГРН от объекте недвижимости № 99/2020/321648067 от 23.03.2020г.
Текущее использование	Торговое	Результаты осмотра
Этажность	2+1 подземный	Выписка из ЕГРН от объекте недвижимости № 99/2020/321648067 от 23.03.2020г.
Общая площадь, кв.м	2 104,3	Выписка из ЕГРН от объекте недвижимости № 99/2020/321648067 от 23.03.2020г.
Год постройки	1973г.	Данные публичной кадастровой карты
<i>Описание конструктивных элементов</i>		
Фундамент	Ж/б	Результаты осмотра
Стены, перегородки	Панельные	Результаты осмотра
Перекрытия	Ж/б плиты	Результаты осмотра
Электроснабжение	Есть	Результаты осмотра
Отопление	Есть	Результаты осмотра
Кондиционирование и вентиляция	Есть	Результаты осмотра
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Результаты осмотра
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт	Результаты осмотра
Прилегающая территория	Заасфальтирована и благоустроена	Результаты осмотра
Наличие парковки	Есть	Результаты осмотра

Источник: данные Заказчика, результаты осмотра

Физическое состояние объекта недвижимости, на основании визуального осмотра и в соответствии с таблицей, приведенной ниже, определяется как удовлетворительное.

Таблица 4-2

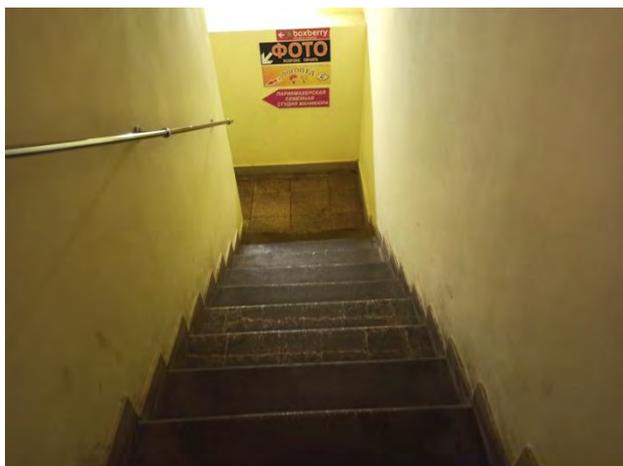
Состояние здания	% физического износа
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

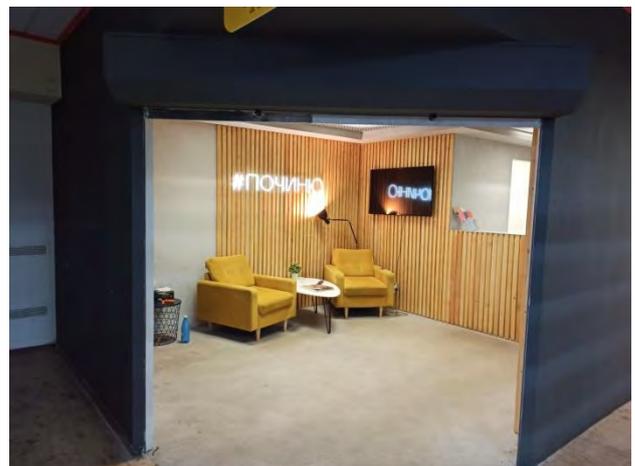
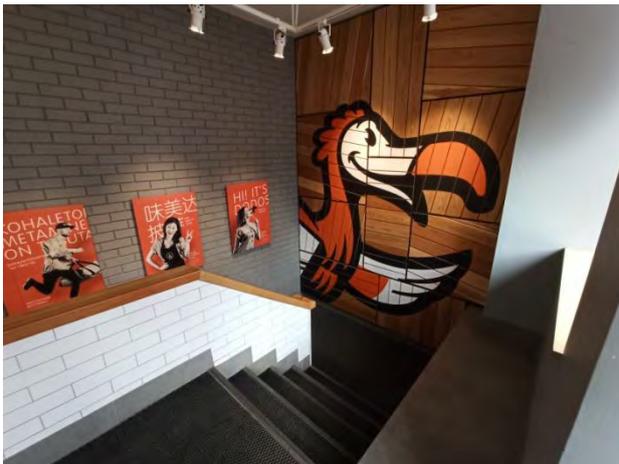
Источник: <http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/61.ru.txt>

Признаков функционального и экономического устареваний у оцениваемого объекта недвижимости не выявлено.

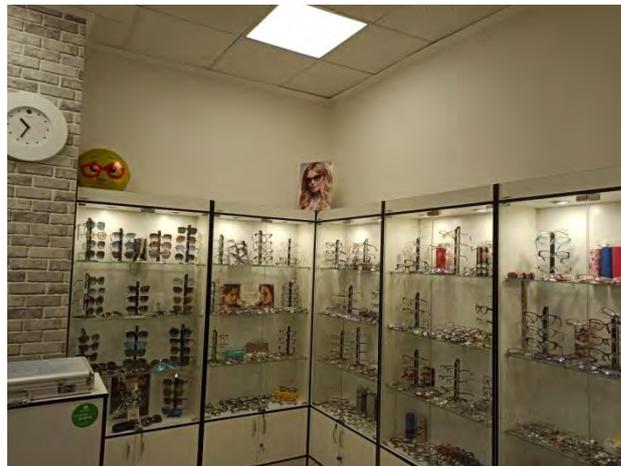
Фотографии объекта недвижимости











Источник: результаты осмотра

4.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ

Оцениваемые помещения представлены помещениями торгового и вспомогательного назначения.

На дату оценки по объекту оценки Заказчиком предоставлен договор аренды нежилого помещения № МП36/2020 от 27 марта 2020г. Поскольку на дату оценки договор не зарегистрирован в установленном порядке, арендная ставка, указанная в данном договоре, не учитывается Оценщиком в расчетах в силу высокой неопределенности рынка недвижимости по состоянию на апрель 2020г. В дальнейших расчетах арендной ставки использованы аналоги, представленные на рынке на дату оценки.

4.4. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Как отмечалось выше, на дату оценки Объект оценки имеет обременения в виде доверительного управления нежилых помещений.

Принимая во внимание цель оценки – для определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда, при оценке не учитывается ограничение и обременение указанных прав в виде доверительного управления.

4.5. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в районе «Раменки» Западного административного округа г.Москвы, по адресу: Москва, Мичуринский проспект, д. 36.

4.5.1. Характеристика муниципального образования «Раменки»

Раменки - район в Москве, расположенный в Западном административном округе, а также соответствующее ему одноименное внутригородское муниципальное образование. Территориально располагаются примерно на юго-западе города. Граница района с севера

проходит по оси третьего транспортного кольца, с запада - по колее киевского направления Московской железной дороги и по оси улицы Лобачевского, с юга - посредине парка им. 50-летия Октября, с востока - вдоль Проспекта Вернадского. На территории Раменок находятся Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова, 16 посольских городков, киностудия «Мосфильм». Численность населения - 128 211 чел.

Муниципальные округа «Мосфильмовский» и «Раменки» были созданы в ходе административной реформы 1991г. на части территории бывшего Гагаринского района и входили в состав Западного административного округа. После принятия закона «О территориальном делении города Москвы» в 1995г. они получили статус районов Москвы. Однако уже в 1997г. после предложения префекта Западного административного округа территория Мосфильмовского района вошла в состав района «Раменки». С 2002г. к Раменкам отнесена также территория МГУ.

Объекты, имеющие общественную значимость:

- Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова;
- Ботанический сад МГУ;
- Всероссийская академия внешней торговли;
- Парк 50-летия Октября;
- киностудия «Мосфильм»;
- посольства 16 стран: Ангола, Болгария, Босния и Герцеговина, Венгрия, Германия, Китай, Кувейт, КНДР, Ливия, Малайзия, Никарагуа, ОАЭ, Панама, Румыния, Сербия, Швеция;
- Храм-часовня Покрова Пресвятой Богородицы в Раменках;
- Храм Живоначальной Троицы на Воробьевых горах;
- Храм Троицы Живоначальной в Троицком-Голенищеве.

По территории района проходят маршруты автобусов, троллейбусов, метрополитена, а по западной границе ветка Киевского направления Московской железной дороги (две станции на территории района: Матвеевская и Москва-Сортировочная-Киевская).

На территории Раменок расположены две станции метро: «Воробьевы горы» и «Университет» Сокольнической линии Московского метрополитена (станция метро «Проспект Вернадского» расположена на южной границе района). Кроме того, с 2018г. проложена Калининско-Солнцевская линия Московского метрополитена, три станции которой расположены непосредственно в Раменках:

- «Ломоносовский проспект» - на пересечении Мичуринского и Ломоносовского проспектов;
- «Раменки» - на пересечении Винницкой улицы и Мичуринского проспекта;
- «Мичуринский проспект» - на пересечении Мичуринского проспекта с ул.Лобачевского, на северо-восточной стороне перекрестка.

Источник: <http://wikipedia.org>

4.5.2. Описание местоположения Объекта оценки

Оцениваемые помещения расположены по адресу: Москва, Мичуринский проспект, д. 36.

Помещения расположены на первой линии домов. Подъезд транспорта осуществляется с ул.Мичуринский проспект.

Ближайшее окружение характеризуется как жилая застройка.

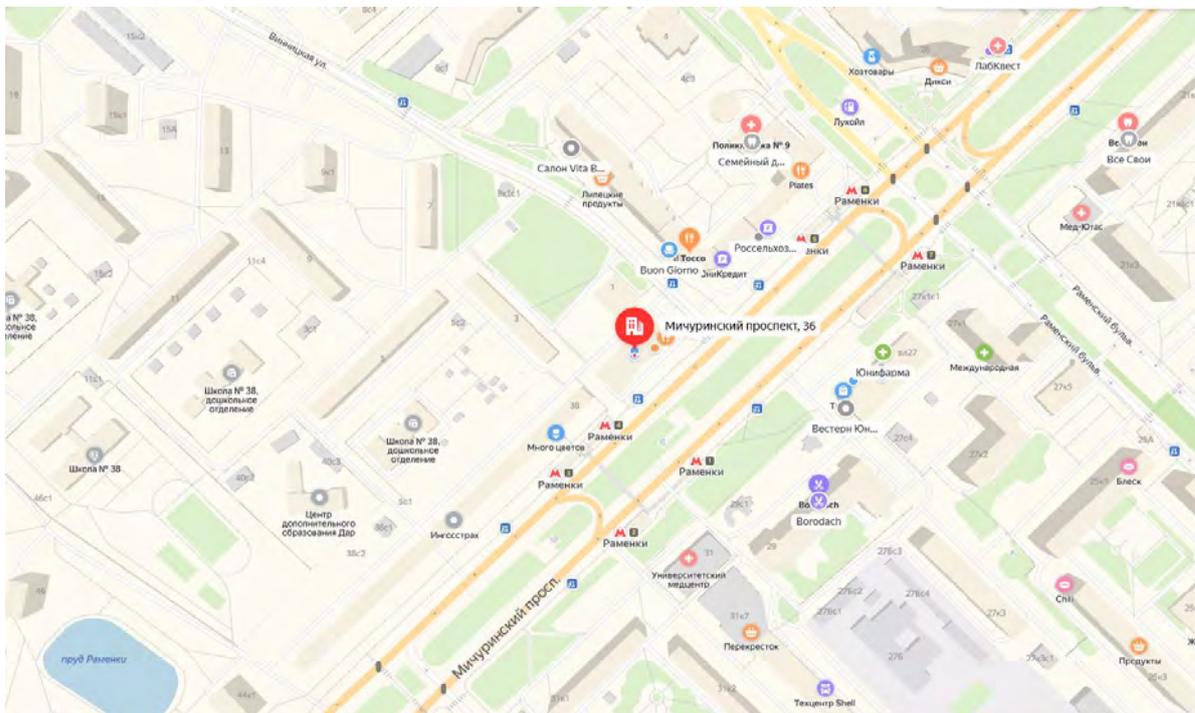
Обеспеченность общественным транспортом хорошая.

Транспортную достижимость можно охарактеризовать как хорошую - 2 мин. пешком от метро. Ближайшая станция метро: «Раменки».

Ближайшие крупные транспортные магистрали: Мичуринский, Ломоносовский проспект, проспект Вернадского.

Район с хорошо развитой инфраструктурой.

Месторасположение Объекта, с указанием на карте, представлено ниже по тексту отчета.



4.6. ВИЗУАЛЬНЫЙ ОСМОТР

Оценщиком был проведен визуальный осмотр Объекта оценки, расположенного по адресу: Москва, Мичуринский проспект, д. 36. Фотографии объекта оценки приведены выше по тексту.

4.7. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

Согласно документам, предоставленным Заказчиком, оцениваемые помещения входят в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО Управляющая компания «Аурум Инвестмент» и принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» (Выписка из ЕГРН от объекте недвижимости № 99/2020/321648067 от 23.03.2020г).

Копии документов представлены в *Приложении* к настоящему Отчету.

На основании представленных Заказчиком правоустанавливающих документов, а также учитывая цель оценки настоящего отчета, оценка выполнена, исходя из права собственности на оцениваемое недвижимое имущество.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть I, статья 209) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Он вправе, по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

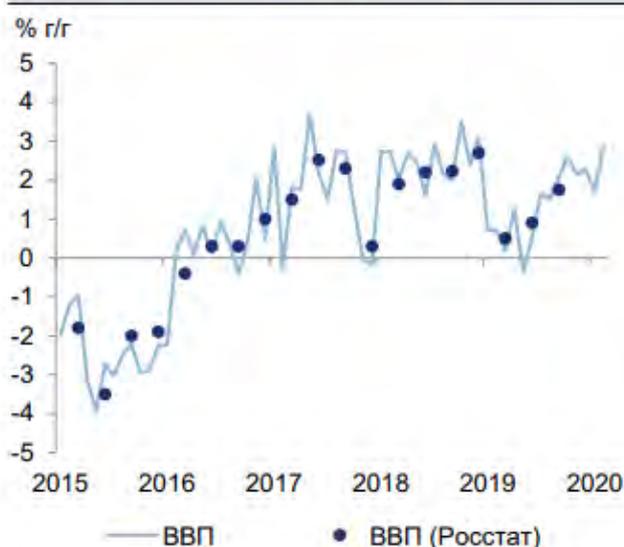
5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

5.1.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в марте 2020г.

Экономическая активность

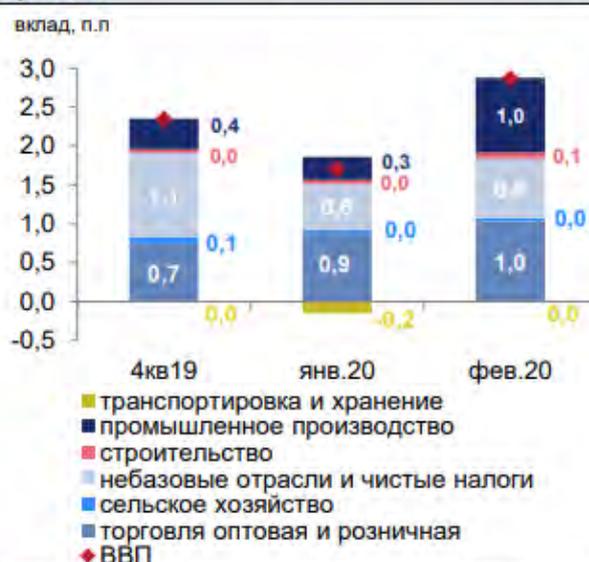
В феврале 2020 г. рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, ускорился до 2,9 % г/г после 1,7 % г/г в январе. С начала года темп роста ВВП оценивается на уровне 2,3 % г/г. Значительное влияние на показатели экономической активности в феврале оказал календарный фактор (високосный год и 19 рабочих дней против 20 в феврале 2019 года). Темпы роста ВВП с исключением календарного фактора в феврале, по оценке, сохранились приблизительно на уровне января – 1,7–1,9 % г/г.

Рис. 1. Темп роста ВВП существенно ускорился под воздействием календарного фактора



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Основной вклад в темпы роста продолжают вносить промышленность и торговля



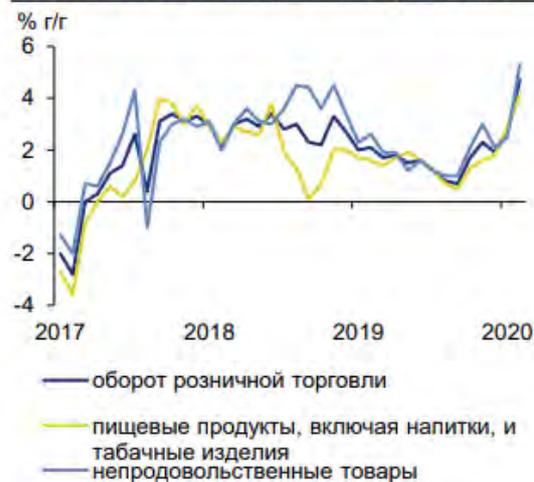
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Наибольший вклад в рост ВВП в феврале внесли торговля и промышленное производство (по 1,0 п.п.). В феврале 2020 г. был обновлен пятилетний максимум по темпу роста оборота розничной торговли, рост которого ускорился до 4,7 % г/г с 2,7 % г/г в январе 2020 года. Ускорение роста наблюдалось как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте рынка. Темп роста в обрабатывающей промышленности в феврале ускорился до 5,0 % г/г после 3,9 % г/г в январе, в добывающей промышленности – до 2,3 % г/г (после снижения на 0,4 % г/г месяцем ранее). В то же время в электроэнергетике и водоснабжении в феврале наблюдалась слабая динамика, обусловленная, в первую очередь, более теплой, чем в прошлом году, погодой.

После околонулевых показателей 2019 г. строительный сектор в последние два месяца демонстрирует улучшение динамики. Темп роста объема работ по виду деятельности «Строительство» увеличился до 2,3 % г/г в феврале после 1,0 % г/г в январе и 0,4 % г/г в декабре 2019 года. В феврале сохранялась негативная динамика в транспортном комплексе, при этом темпы снижения грузооборота транспорта значительно замедлились – до -0,1 % г/г в феврале после -3,4 % г/г в январе. В условиях ухудшения внешнего спроса и введения в Китае ограничений на транспортное сообщение наиболее значительное снижение в январе-

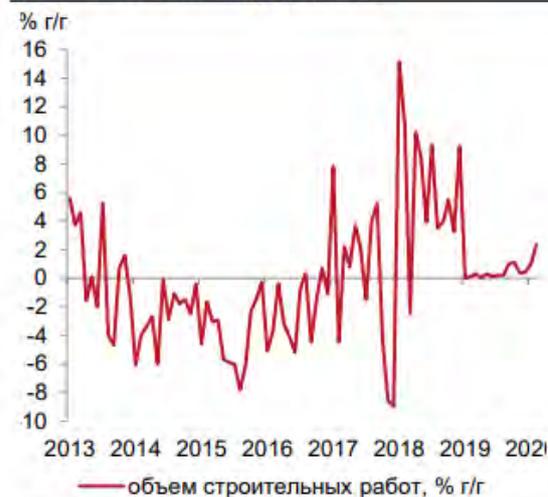
феврале демонстрировали показатели воздушного и морского грузового транспорта. Вместе с тем грузооборот автомобильного транспорта в январе–феврале активно рос (+ 17,4 % г/г с начала года).

Рис. 3. Рост розничного товарооборота в феврале 2020 г. обновил максимум за 5 лет



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Рост объемов строительных работ в феврале продолжил ускоряться

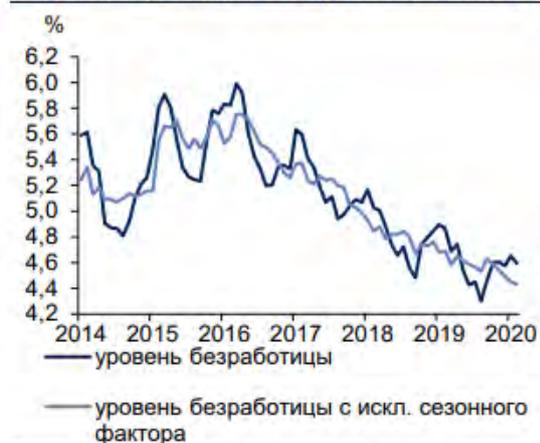


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда

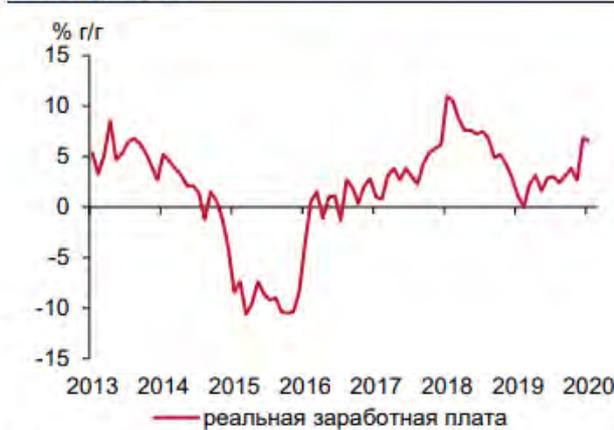
Уровень безработицы с исключением сезонности в феврале обновил исторический минимум – 4,4 % от рабочей силы. Численность занятого населения с исключением сезонного фактора снизилась на 203,2 тыс. человек (-0,3 % м/м SA), в годовом выражении после январского роста занятость снизилась на 0,5 % г/г. Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась на 23,5 тыс. человек (-0,7 % м/м SA), в годовом выражении снижение ускорилось до -6,3 % г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонности продолжила снижение (-226,7 тыс. человек, или -0,3 % м/м SA), в годовом выражении снижение ускорилось до -0,8 % г/г после околонулевой динамики в январе. Рост заработных плат в начале 2020 г. сохранялся на высоких уровнях. Номинальная заработная плата в январе 2020 г. выросла на 9,1 % г/г, реальный рост составил 6,5 % г/г (+10,1 % г/г и +6,9 % г/г в декабре соответственно). Некоторое замедление роста было обусловлено динамикой во внебюджетном секторе, в то время как рост заработных плат в социальном секторе в январе ускорился. Вклад в рост реальных заработных плат в январе внесло существенное замедление годовой инфляции.

Рис. 5. В феврале 2020 г. уровень безработицы обновил исторический минимум



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Рост реальной заработной платы в начале 2020 г. ускорился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.20	январь.20	2019	4кв19	дек.19	ноя.19	окт.19	3кв19	2018
ВВП	2,9*	1,7*	1,3	2,3*	2,3*	2,1*	2,6*	1,7	2,5
Сельское хозяйство	3,1	2,9	4,0	5,3	5,6	5,7	5,0	5,0	-0,2
Строительство	2,3	1,0	0,6	0,9	0,4	0,3	1,1	0,5	6,3
Розничная торговля	4,7	2,7	1,6	2,0	1,9	2,3	1,7	0,9	2,8
Грузооборот транспорта	-0,1	-3,4	0,6	-0,8	-1,3	-1,2	0,2	-0,3	0,2
Промышленное производство	3,3	1,1	2,3	1,8	1,7	0,7	3,0	3,1	3,5
Добыча полезных ископаемых	2,3	-0,4	2,5	0,0	0,5	0,1	-0,7	1,8	3,8
добыча угля	-5,4	-8,8	1,6		-1,9	1,5	4,7		5,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	0,0	2,5		-0,4	0,6	-0,4		2,9
добыча металлических руд	3,0	2,4	3,7		1,7	3,9	2,6		3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-6,3	-12,9	2,4		26,1	1,0	-6,0		4,2
Обрабатывающие производства	5,0	3,9	2,6	3,9	4,0	1,5	6,3	4,4	3,6
пищевая промышленность	8,5	9,2	3,4		8,2	5,3	5,1		3,4
легкая промышленность	0,2	3,0	-1,6		6,2	0,1	-0,2		3,4
деревообработка	6,8	5,6	1,5		2,7	1,1	-0,4		11,4
производство кокса и нефтепродуктов	5,2	2,3	2,2		3,0	3,6	7,0		2,6
химический комплекс	10,6	3,5	5,1		5,2	7,5	8,6		3,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	6,2	4,3	4,2		1,4	1,7	0,7		0,4
металлургия	1,9	0,7	2,4		6,8	-2,4	7,8		1,9
машиностроение	9,4	5,2	5,1		2,9	2,4	12,3		6,1
прочие производства	3,2	10,0	-11,4		-13,2	-15,3	-18,5		6,8
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-0,2	-4,7	0,0	-0,9	-4,8	0,2	2,1	1,9	2,2
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,4	1,0	-5,2	-11,7	-10,0	-12,9	-12,3	-4,9	2,9

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 2. Показатели рынка труда

	фев.20	январь.20	2019	4кв19	дек.19	ноя.19	окт.19	3кв19	2018
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	6,5	2,9	4,6	6,9	2,7	3,8	3,0	8,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	-	2,2	2,0	-0,2	1,2	1,6	-
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	9,1	7,5	8,2	10,1	6,3	7,7	7,4	11,6
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	-	2,7	1,9	0,2	1,2	2,4	-
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,8	1,1	-	-	-	3,1	0,1 ³
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-0,9	-	-	-	-0,2	-
Реальные денежные доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	1,5	1,7	-	-	-	3,7	1,1 ³
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-0,7	-	-	-	0,3	-
Численность рабочей силы*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-0,1	-1,0	-0,5	-0,5	-0,1	-0,7	-1,2	-0,1
млн. чел. (SA)	75,1	75,4	-	75,4	75,4	75,6	75,3	75,2	-
Численность занятых*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	0,2	-0,8	-0,2	-0,3	0,1	-0,6	-1,0	0,3
млн. чел. (SA)	71,8	72,0	-	72,0	72,0	72,2	71,9	71,8	-
Численность безработных*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,3	-5,0	-5,3	-4,6	-6,1	-4,0	-3,7	-5,2	-7,8
млн. чел. (SA)	3,3	3,4	-	3,4	3,4	3,4	3,5	3,4	-
Уровень занятости*									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	59,5	-	59,5	59,5	59,7	59,4	59,3	-
Уровень безработицы**									
в % к рабочей силе /SA	4,6/4,4	4,7/4,5	4,6/-	4,6/4,5	4,6/4,5	4,6/4,5	4,6/4,6	4,4/4,6	4,8/-

* Данные за 2017 г. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

** Данные за 2017–2019 гг. представлены по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: <http://economy.gov.ru/>

5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Исходя из проведенного анализа в разделе 4 настоящего отчета, можно сделать вывод о том, что оцениваемые помещения следует отнести к рынку торговой недвижимости. Таким образом, в настоящем отчете представлен обзор для рынка торговой недвижимости.

5.3. ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА НА I КВАРТАЛ 2020Г.

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подвели итоги I квартала 2020 года на рынке торговой недвижимости. По результатам исследования аналитиками были определены ключевые события рынка ритейла:

В I квартале 2020 года на московском рынке торговой недвижимости были введены в эксплуатацию два торговых центра: в составе МФК «Квартал West» (GLA 58 000 кв. м) и в составе тематического парка развлечений «Остров Мечты» (GLA 70 000 кв. м).

По итогам I квартала вакантность в ТЦ столицы составляет 6,5%, что на 0,5 п. п. ниже, чем в аналогичном квартале прошлого года.

Наблюдается низкая активность со стороны новых международных торговых операторов: на рынок России вышло всего 4 новых бренда, в аналогичном периоде 2019 года – 5 брендов.

Ставки аренды на торговые помещения в ТЦ существенно не изменились за I квартал и в целом остались на прежнем уровне.

Основные показатели рынка торговых площадей в I квартале 2020 г.

Основные показатели*	Значение
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн кв. м	13,5/6,51
Введено в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	405/138
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	≈1 470,3/≈794,3
Доля вакантных площадей, %	6,5 (+0,4 п.п.)**
Условия аренды в торговых центрах Москвы:	
торговая галерея, руб./кв. м/год	0–120 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	3 000–20 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./кв. м/год	6 000–10 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	1 500–3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, кв. м/1 000 жителей	519,5

* Приведены показатели только по качественным профессиональным ТЦ.

** Изменение по сравнению с показателем на конец 2019 г..

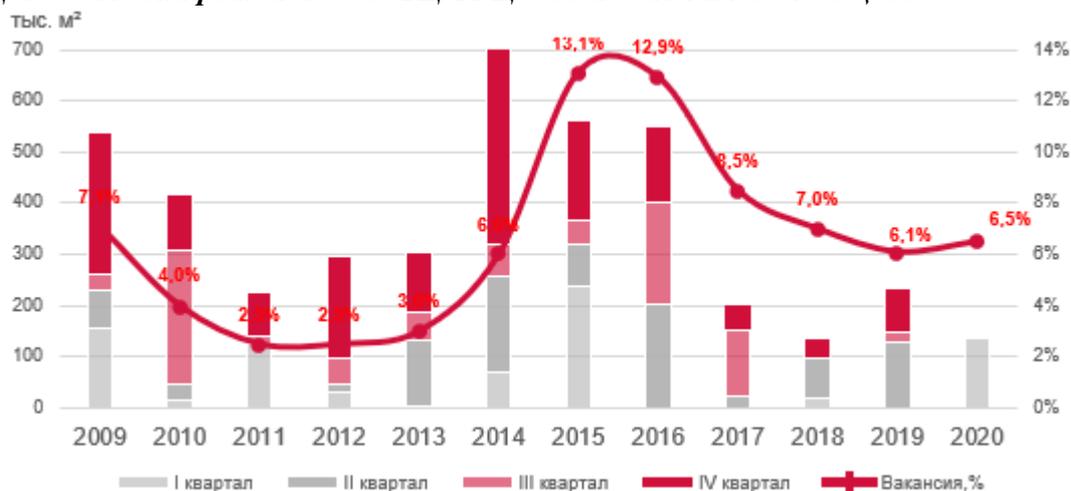
Предложение торговых площадей в Москве

По итогам I квартала 2020 года общий объем предложения рынка торговой недвижимости Москвы составил 13,5 млн кв. м (GLA – 6,51 млн кв. м). Рост показателя обеспечило открытие двух торговых центров: в составе МФК «Квартал West» (GLA 58 000 кв. м) и в составе тематического парка развлечений «Остров Мечты» (GLA 70 000 кв. м). Стоит отметить, что второй объект на текущий момент не функционирует в связи с введенными ограничениями на работу развлекательных центров.

Ввод нового предложения суммарной арендопригодной площадью 138 000 кв. м составляет 17,3% от всего запланированного на 2020 год объема.

Открытия аутлетов The Outlet и Vnukovo Premium Outlet, а также объектов редевелопмента сети кинотеатров ADG Group, анонсированные на I квартал 2020 года, перенесены на следующие кварталы.

Динамика открытия новых ТЦ/ТРЦ и доля вакантных площадей



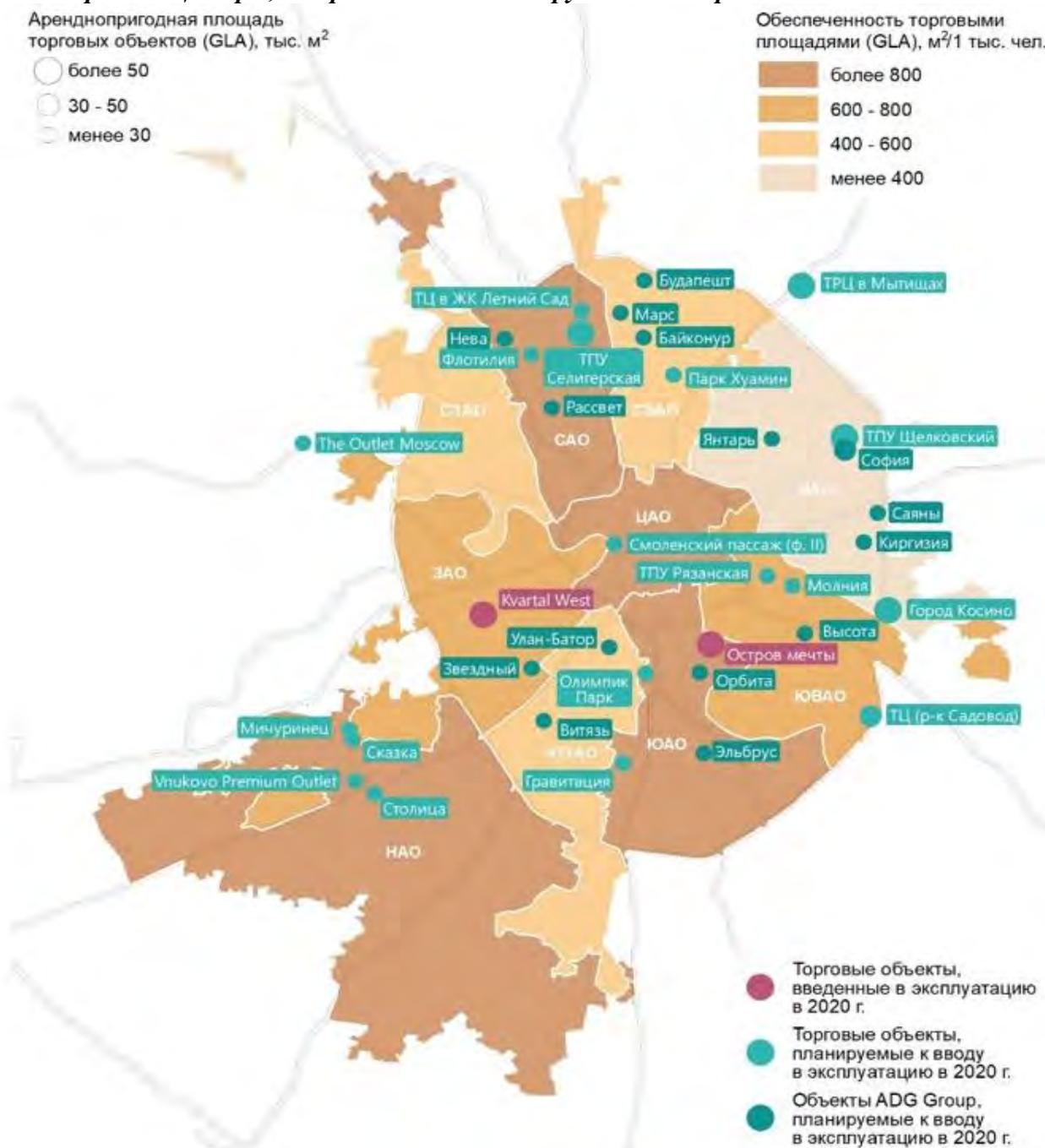
Торговые центры, открывшиеся и планируемые к открытию в 2020 г.

Аренднопригодная площадь торговых объектов (GLA), тыс. м²

- более 50
- 30 - 50
- менее 30

Обеспеченность торговыми площадями (GLA), м²/1 тыс. чел.

- более 800
- 600 - 800
- 400 - 600
- менее 400



Спрос на площади в ТРЦ Москвы

Уровень вакансии в торговых центрах Москвы за I квартал 2020 года существенно не изменился и составил 6,5%, что на 0,5 п.п. ниже показателя I квартала 2019 года и на 0,4 п.п. выше итогового показателя прошлого года. В расчете вакансии не учитывался ТЦ «Остров Мечты», т.к. на момент исследования объект не осуществлял работу. В крупнейших концептуальных торговых центрах доля свободных площадей составляет около 3% от общей арендопригодной площади объекта.

В I квартале 2020 года на российский рынок вышло 4 международных розничных оператора, на 1 меньше, чем за аналогичный период 2019 года. Среди дебютантов – бренды, соответствующие ценовым сегментам «выше среднего», различных профилей: «одежда, обувь, белье», «спорт», «косметика и парфюмерия».

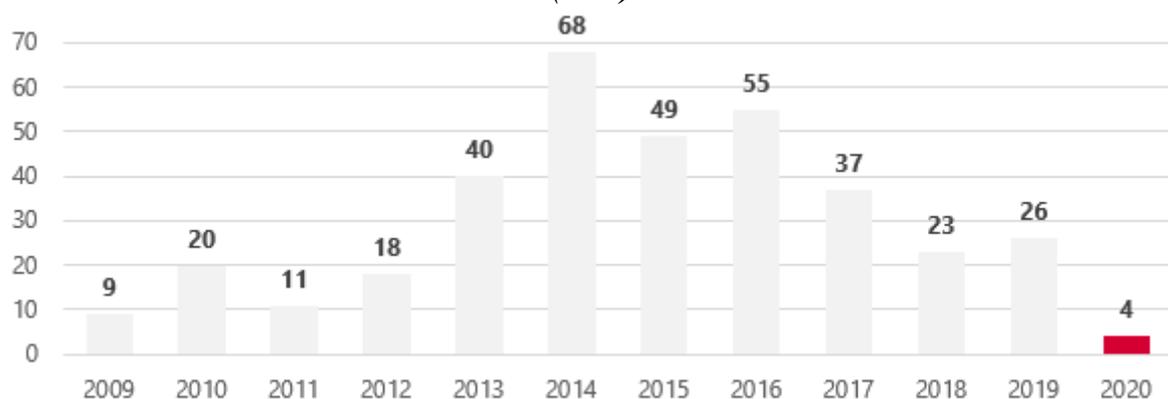
Международные ритейлеры, вышедшие на российский рынок в I квартале 2020 г.

№	Бренд / торговый оператор	Страна происхождения бренда	Профиль	Ценовой сегмент
1	UFC Gyms	США	Спорт	Выше среднего
2	Filorga	Франция	Косметика и парфюмерия	Выше среднего
3	Suitsupply Woman	Нидерланды	Одежда / Обувь / Белье	Премиум
4	Ereda	Италия	Одежда / Обувь / Белье	Премиум

Структура брендов, вышедших на российский рынок за последние 10 лет (по ценовому сегменту)



Динамика выхода международных операторов на российский рынок за последние 10 лет (шт.)



В 2020 году ожидается выход брендов &OtherStories (одежда), WeekDay (одежда), Urban Revivo (одежда), Minimi (детская одежда), Skin&Co Roma (косметика), тематического парка DreamPlay в ТРЦ «Авиапарк», парка развлечений японской группы Round One Corporation в ТРЦ «Европейский», датской сети товаров для дома JYSK.

Отмечается активное развитие торговых точек российских дизайнеров – 40 магазинов в ключевых ТЦ столицы в 2019 году против 20 годом ранее. Основной прирост обеспечено

развитием таких брендов как: BRUSNIKA, 12Storeez, Ame-store. Профиль большинства российских брендов – это «одежда» (95%), 44% брендов позиционируют себя в среднем ценовом сегменте, около трети (27%) – игроки сегмента «выше среднего».

Торговые точки брендов российских дизайнеров



Евгения Хакбердиева, директор департамента торговой недвижимости Knight Frank, отмечает: «В конце I квартала на первый план вышло решение глобальных проблем, оказывающих сильное негативное влияние на все сферы экономики, в частности на рынок торговых центров – как на девелоперов, так и ритейлеров. В условиях существующей неопределенности и введения принудительных ограничительных мер рынок пытается подстроиться под новые правила. Наибольшую активность проявляют игроки онлайн сектора, в частности продуктового».

Стоит отметить “мобилизацию”, которую проявляют участники рынка. Так, ассоциация участников fashion-индустрии запустила проект “Свободные мощности”, который предоставляет возможность разместить заказ коллекции онлайн. Wildberries предлагает программу трудоустройства, компания Bosco задействовала часть производства для пошива медицинских масок, а косметические бренды Mixit и Faberlic займутся выпуском антисептиков».

Коммерческие условия аренды площадей в ТЦ Москвы

По итогам I квартала 2020 года не отмечено значительных колебаний ставки аренды на помещения в торговых центрах Москвы – фиксируются небольшие изменения уровня верхней ставки процента с товарооборота по некоторым операторам в пределах 3-7%, что связано в большей степени с индексацией в результате переподписания договоров.

Максимальные базовые ставки аренды приходятся на помещения в зоне «фуд-корта» и для «островной» торговли в действующих проектах с высоким трафиком и могут достигать 150 000 руб./кв. м/год. В то время как минимальные ставки аренды устанавливаются для аренды площадей более 2 000 кв. м для якорных арендаторов.

Для операторов торговой галереи ставка операционных расходов составляет 6 000 - 10 000 руб./кв. м/год, для якорных арендаторов – 1 500 - 3 000 руб./кв. м/год. Стоимость операционных расходов в сравнении с годом ранее не изменилась.

Условия аренды в торговых центрах

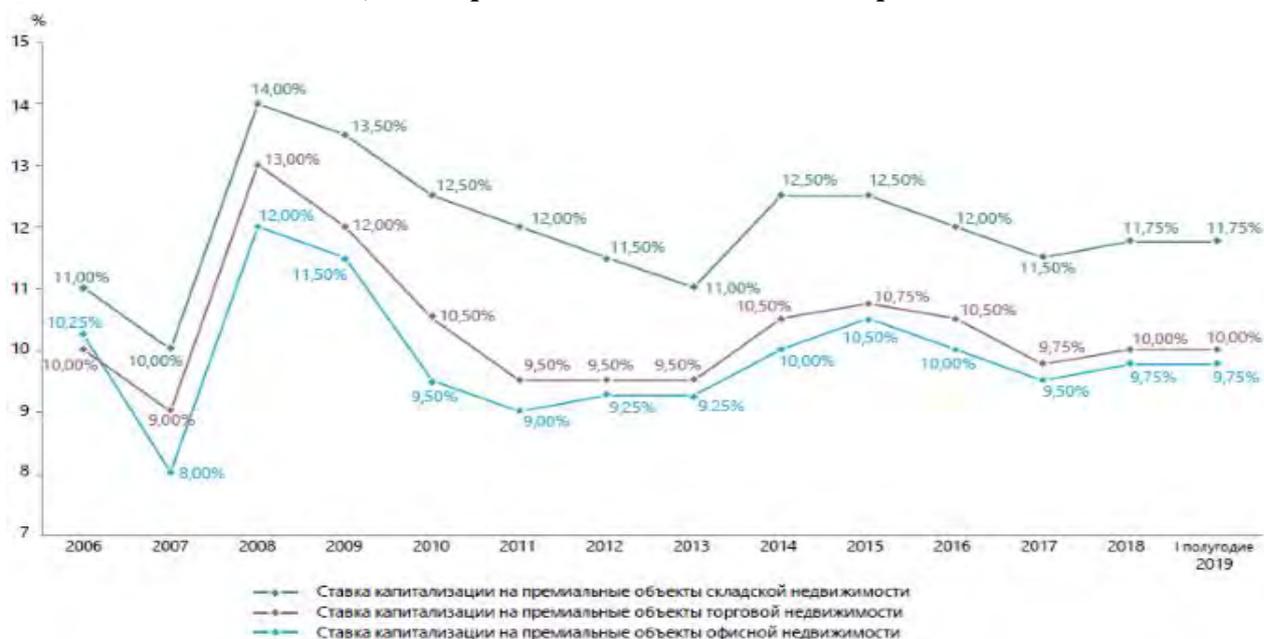
Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м ² /год*	% от Т/О
Гипермаркет (>7 000 м ²)	4 500–10 000	1,5–4
DIY (>5 000 м ²)	3 000–9 000	4–6
Супермаркет (1 000–2 000 м ²)	12 000–23 000	4–6
Супермаркет (450–900 м ²)	18 000–35 000	6–8
Товары для дома (<1 500 м ²)	6 000–10 000	10–12
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м ²)	8 000–20 000	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 м ²)	6 000–12 000	6–8
Детские товары (1 200–2 000 м ²)	6 000–16 000	7–9
Операторы торговой галереи:		
Якоря более 1 000 м ²	0т–12 000	4–12
Мини-якоря 700–1 000 м ²	0–14 000	6–12
Мини-якоря 500–700 м ²	0–16 000	6–12
300–500 м ²	0–25 000	5–12
150–300 м ²	8 000–18 000	6–14
100–150 м ²	16 000–36 000	10–14
50–100 м ²	25 000–80 000	12–14
0–50 м ²	45 000–120 000	12–14
Досуговые концепции:		
Развлекательные центры (2 000–4 000 м ²)	4 000–8 000	10–14
Кинотеатр (2 500–5 000 м ²)	0–6 000	8–12
Общественное питание:		
Food-court	45 000–150 000	12–15
Кафе	15 000–90 000	12–15
Рестораны	0–25 000	10–15

* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров.

Ставки капитализации

Ставки капитализации за последние 6 месяцев не претерпели изменений. По итогам I полугодия 2019 года диапазон ставок капитализации на первоклассные активы составляет в офисном сегменте 9,5-10%, в торговой недвижимости – 9,75-10,25%, в складской и индустриальной недвижимости диапазон составляет 11,5-12%.

Ставки капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости



Источник: <https://zdanie.info/2393/2467/news/13775>

Прогноз для рынка торговой недвижимости Москвы

Согласно планам, анонсированным девелоперами торговых объектов, в 2020 году на столичном рынке планируется ввести около 794 000 кв. м торговых площадей. Из 29

заявленных к открытию торговых центров 4 объекта – торговые центры в составе ТПУ: «Щелковский» (GLA 70 000 кв. м), «Рязанская» (GLA 14 000 кв. м) и «Рассказовка» (GLA – 18 600 кв. м), ТПУ «Селигерская» (GLA 145 000 кв. м).

Крупнейшими проектами среди заявленных к открытию являются ТРЦ в Мытищах от ГК «Ташир» (GLA – 144 000 кв. м) и ТРЦ «Город Косино» (GLA – 72 000 кв. м). Также в планах открытие двух премиум аутлет-центров Vnukovo Premium Outlet (GLA 11 900 кв. м) и The Outlet Moscow (GLA 14 500 кв. м).

Торговые центры, планируемые к открытию в 2020 г.

Название	Адрес	GVA	GLA
ТПУ «Селигерская»	Дмитровское ш. / Коровинское ш.	160 000	145 000
ТРЦ в Мытищах	Ярославское ш., д. 2Б	175 000	144 000
«Город Косино»	Новоухтомское шоссе	127 000	72 000
ТПУ «Щелковский»	Щелковское ш., 75	100 000	70 000
«Флотилия»	Флотская ул., д. 7, стр. 1	28 000	23 000
«Смоленский пассаж» (фаза II)	Смоленская пл., вл. 7-9	58 437	19 647
ТПУ «Рассказовка» («Сказка»)	ш. Боровское/ул. Корнея Чуковского	29 000	18 608
«Гравитация»	Чертановская ул.	30 000	18 500
The Outlet Moscow	Новая Рига, 5 км от МКАД	27 000	14 500
«Молния»	Рязанский проспект в ЖК кварталы 21,19	18 450	14 020
ТПУ «Рязанская»	Нижегородская ул.	20 000	14 000
Vnukovo Premium Outlet	деревня Лапшинка	17 000	11 900
«Олимпик Парк»	Электролитный пр-д, д. 3Б	20 000	11 000
«Столица»	Московский, Киевское шоссе	18 000	10 000

Объекты ADG Group, запланированные к вводу в 2020 году

Название	Адрес	GVA	GLA
Байконур	Декабристов ул., д. 17	13 454	9 541
Будапешт	Лескова ул., 14	19 103	9 736
Витязь	Миклухо-Маклая ул., д. 27а	16 650	12 197
Высота	Юных Ленинцев ул., 52	8 944	6 139
Звездный	Вернадского пр-т, д. 14	6 343	5 288
Киргизия	Зеленый пр-т, 81	26 147	13 592
Марс	Инженерная ул., д. 1	8 070	6 184
Нева	Беломорская ул., 16А	8 664	5 890
Орбита	Андропова просп., 27	9 066	5 958
Рассвет	Зои и Александра Космодемьянских, д. 23	9 365	6 460
Саяны	Саянская ул., д. 9	5 260	3 026
София	Сиреневый бул., 31	62 070	35 513
Улан-Батор	Гримау ул., д. 12	8 672	5 913
Эльбрус	Кавказский бул., д. 17	6 919	4 701
Янтарь	Открытое ш., д. 4с1	12 613	8 536

«Поскольку рынок вошел в период турбулентности только в середине марта, основные рыночные показатели еще не успели скорректироваться, серьезные изменения нас ожидают во II квартале. Сейчас владельцы и арендаторы совместно ищут пути смягчения последствий кризиса для обеих сторон, в частности при содействии государственных мер поддержки. Конец квартала отмечен закрытием целого ряда ТЦ и магазинов, кафе, ресторанов, в связи с чем ряд девелоперов, например МЕГИ, пошли на встречу арендаторам и отменили начисление арендной платы на весь срок закрытия магазинов в составе торговых центров. Даже в Европе это сделали не сразу», – поясняет Евгения Хакбердиева, директор департамента торговой недвижимости Knight Frank.

До конца года аналитики Knight Frank ожидают снижения активности в развитии арендаторов, вызванной приостановлением работы магазинов непродуктивного

профиля в связи с пандемией и девальвацией рубля. Последствием эпидемиологической ситуации в стране также станет перенос сроков открытия ряда объектов, запланированных во второй половине 2020 года, рост уровня вакансии на фоне кризиса и ввода новых торговых площадей, и соответственно, изменение коммерческих условий как по действующим, так и по новым контрактам», – добавляет Евгения Хакбердиева.

Источник: <https://zdanie.info/2393/2466/news/14191>.

5.4. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

К основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость торговых зданий и помещений, относятся:

1. Условия реализации. Необходимо отметить, что информация о реальных сделках купли-продажи объектов недвижимости отсутствует. По данным риэлтерских компаний, работающих на рынке г.Москвы, информация о подобных сделках является конфиденциальной и разглашению не подлежит. Учитывая данное обстоятельство необходимо рассматривать условия реализации, что позволяет перейти от цен предложения к ценам сделок.
2. Дата предложения. Данный фактор необходимо учитывать в том случае, если между датой предложения и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены предложений могли измениться в ту или иную сторону. Причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке продажи и аренды торговой недвижимости.
3. Месторасположение. Расположение ближе к центру города увеличивает стоимость и арендную ставку торговых объектов по сравнению с торговыми объектами, расположенными на окраинах города.
4. Особенности расположения (этаж расположения помещений). Согласно справочнику оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018г., Лейфер Л.А.) помещения, расположенные в цоколях и подвалах, на этажах выше первого, стоят и сдаются в аренду дешевле, чем помещения, расположенные на первом этаже, в среднем, на 20-30%.
5. Площадь помещений. Наибольшим спросом пользуются помещения с меньшей площадью. Такие помещения, как правило, более ликвидные, продаются и сдаются в аренду по ценам выше, чем помещения большей площади.
6. Тип, год постройки и техническое состояние здания. Помещения, расположенные в новых зданиях, дороже помещений, расположенных в зданиях старой постройки.
7. Качество отделки. Помещения с качественной отделкой продаются и сдаются в аренду дороже помещений с простой отделкой.
8. Выход на красную линию (1-ая линия домов). Торговые помещения, имеющие выход на 1-ую линию домов, оцениваются выше, чем помещения, расположенные на 2-ой линии домов и внутри кварталов. Увеличение стоимости объекта, за счет имеющегося выхода на красную линию составляет в среднем 20%;
9. Коммуникации. Более полное обеспечение объекта недвижимости инженерными системами повышает его стоимость.
10. Парковка. Объекты недвижимости, которые имеют организованные, охраняемые парковки котируются выше, чем объекты недвижимости, имеющие лишь стихийные парковки.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем отчете определению подлежит справедливая стоимость Объекта оценки. Цель оценки – для определения стоимости чистых активов Фонда. Согласно указанию Банка России от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного

фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований указания.

Справедливая стоимость определяется как цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (МСФО 13).

Закон об оценочной деятельности, а так же Федеральные стандарты не содержат определения справедливой стоимости. Более того, согласно ст.7 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других.» определению подлежит рыночная стоимость.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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, то есть 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 посредством 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.

(Ст.3 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Учитывая вышеизложенное, а также то, что определение рыночной стоимости не противоречит определению и смыслу справедливой стоимости, расчет в рамках данного отчета проводится с допущением, что справедливая стоимость тождественна рыночной.

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Определение наиболее эффективного использования объекта недвижимости - это использование объекта, обеспечивающее его максимальную стоимость из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования. Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Объекты недвижимости, за редким исключением, имеют альтернативные варианты их использования. Каждому из таких альтернативных вариантов использования соответствуют определенные ожидаемые выгоды.

7.1. ОСНОВНЫЕ КРИТЕРИИ ОТБОРА НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Оптимальное (наиболее вероятное) использование объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов его использования следующим четырем критериям:

- ✓ быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- ✓ быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- ✓ быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- ✓ быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ отбор вариантов использования объекта оценки;
- ✓ проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;
- ✓ проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;
- ✓ выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;
- ✓ формирование вывода о признанном Оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного. Такой вариант сразу признается как «не наиболее эффективный» и по дальнейшим критериям не анализируется.

7.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ

Ближайшее окружение Объекта оценки составляют жилые здания. Опираясь на анализ рынка Объекта оценки и особенности его местоположения, рассматриваем следующие виды использования:

- ✓ торговое;
- ✓ офисное.

Качественный анализ проводится на основе анализа факторов, которые определяют соответствие критериям наиболее эффективного использования. Сопоставление вариантов приведено в таблице ниже.

Таблица 7-1

Критерии	Торговое	Офисное
Физическая осуществимость	+	-
Юридическая допустимость	+	-
Экономическая целесообразность	+	-

Максимальная стоимость	+	-
------------------------	---	---

Проверка вариантов использования объекта оценки на физическую осуществимость. Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из отобранных в предыдущем пункте используются:

- ✓ варианты, не требующие изменения конструктивных решений оцениваемого объекта (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и тому подобное);
- ✓ варианты использования объекта оценки, предусматривающие изменения конструктивных решений, по которым дано положительное заключение строительной (технической, инженерной) экспертизы.

Офисное назначение не соответствует критерию физической осуществимости, поскольку конструктивные особенности здания не соответствуют современным требованиям, предъявляемым к офисным зданиям.

Вывод: в качестве физически возможного варианта использования объекта был выбран вариант, не требующий изменений конструктивных решений оцениваемого объекта - в качестве объекта торгового назначения.

Проверка каждого из физически осуществимых вариантов использования объекта на соответствие законодательству. Соответствие потенциальных вариантов использования объекта оценки законодательству обычно определяется на основе:

- ✓ карты правового зонирования территории, составленной на основании требований градостроительного кодекса и утвержденной местным постановлением;
- ✓ акта разрешенного использования земельного участка.

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

- ✓ окружения объекта оценки;
- ✓ ожидаемых изменений на рынке недвижимости;
- ✓ перспектив развития района;
- ✓ возможностей изменения назначения участка в рамках категории земель, соответствующей категории земельного участка объекта оценки.

Вывод: в результате проверки варианта использования земельного участка на соответствие законодательству, выявлено, что вариант использования Объекта оценки в качестве объекта торгового назначения соответствует критерию юридической допустимости.

Проверка каждого юридически допустимого варианта на экономическую целесообразность. Для проверки соответствующих законодательству вариантов использования объекта на экономическую целесообразность (финансовую осуществимость) необходимо определить вариант с наибольшей внутренней нормой доходности, доходность должна быть не ниже средней по рынку.

Поскольку юридически допустимый вариант использования совпадает с существующим вариантом использования и на дату оценки земельный участок эксплуатируется по назначению, данный вариант использования можно охарактеризовать как экономически целесообразный.

Вывод: в результате проверки вариантов использования Объекта оценки на экономическую целесообразность был сделан вывод о том, что вариант использования объекта оценки в качестве торговой недвижимости является экономически целесообразным.

Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки

Количественный анализ проводится для выявления из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную стоимость Объекта оценки.

Поскольку несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного, такой вариант сразу признается как «не наиболее эффективный» и по дальнейшим критериям не анализируется, единственным вариантом использования, который соответствует всем

рассмотренным выше критериям, является использования в качестве торговой недвижимости.

В связи с этим количественный анализ не проводится, так как качественный анализ показал, что из потенциальных способов использования возможен только вариант использования Объекта оценки в качестве торговой недвижимости.

Вывод: Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования Объекта оценки, учитывая местоположение, конструктивные, объемно-планировочные решения, технические особенности и экономическую ситуацию на рынке недвижимости, был сделан вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки является максимальной при использовании его в качестве *торговой недвижимости, т.е. текущего использование.*

8. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Раздел III. «Подходы к оценке» федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» определяет три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

В настоящем отчете, расчет справедливой стоимости Объекта оценки проводился доходным и сравнительным подходами. Затратный подход для определения справедливой стоимости Объекта оценки не применялся.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. Рассматриваемые помещения используются наиболее эффективным образом, способны генерировать стабильный доход без значительных дополнительных вложений. Принимая во внимание данное обстоятельство, для расчета справедливой стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода использован метод прямой капитализации дохода.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

Принимая во внимание наличие достаточного объема достоверной рыночной информации о предложениях по продаже объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым, для определения справедливой стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж.

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.

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке. Необходимо отметить, что возможность достоверно определить стоимость земельного участка отсутствует в силу непрозрачности рынка земельных участков под коммерческую застройку в г. Москве и, следовательно, отсутствия достоверной информации для проведения качественного анализа и расчета стоимости участка в рамках затратного подхода. Метод выделения и метод остатка, которые могли бы быть использованы для определения стоимости прав на земельный участок, в свою очередь не повышают достоверность полученных результатов, поскольку фактически дублируют результаты доходного и сравнительного подходов. Принимая во внимание вышеизложенное, затратный подход для определения справедливой стоимости Объекта оценки не применялся.

8.1. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

8.1.1. Общие положения

Доходный подход подразумевает, что стоимость объекта недвижимости, на дату проведения оценки, непосредственно связана с текущей стоимостью чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, т.е. сдачи помещений в аренду.

Как отмечалось выше, расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом проводится с применением *метода прямой капитализации*.

Метод прямой капитализации – метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года (чистый операционный доход) в стоимость путем деления его на ставку капитализации, полученной на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

В общем случае оценка доходным подходом включает в себя следующие этапы:

Определение потенциального валового дохода (ПВД); определение действительного валового дохода (ДВД); определение операционных расходов; определение чистого операционного дохода (ЧОД) по каждому расчетному периоду;

Определение ставки капитализации;

Определение рыночной стоимости.

Доход - вознаграждение за инвестирование. Это есть выраженная в деньгах отдача имущества. Не каждый объект инвестирования гарантирует доход, но уровень ожидаемого дохода от вложений является важным фактором при выборе инвестиционных инструментов. При этом следует учитывать, что:

- чем выше размер дохода, тем лучше;
- чем выше надежность получения дохода, тем лучше;
- чем дольше период получения дохода, тем лучше.

Совокупный доход складывается из текущих поступлений и прироста капитала.

Потенциальный валовой доход (ПВД) равен сумме поступлений из всех возможных источников за определенный отрезок времени без учета потерь и расходов.

Расчет доходности объекта основан на предположении сдачи объекта в аренду по текущим ставкам, соответствующим функциональному назначению объектов. Исходя из текущей рыночной конъюнктуры, ПВД по объекту в целом определяем по следующей формуле:

$$ПВД = A \times S$$

где:

A – годовая арендная ставка, руб./кв.м./год;

S – площадь объекта, кв.м.

Действительный валовой доход (ДВД) - это доход от недвижимости с учетом уровня загрузки и потерь при сборе арендной платы. ДВД равен валовому доходу, плюс услуги, минус допуски на загруженность (вакансии) и возможности неплатежа (потери от сборов). Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Чистый операционный доход (ЧОД) - это действительный или ожидаемый чистый доход в годовом исчислении, остающийся после вычитания из действительного валового дохода всех операционных расходов.

Операционные расходы - периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Ставка капитализации - ставка, используемая для перерасчета потока доходов в рыночную стоимость.

8.1.2. Определение рыночной арендной ставки

Как отмечалось выше, рассматриваемый объект недвижимости представляет собой объект торгового назначения.

Для помещений торгового назначения, расположенных в рассматриваемом объекте недвижимости, была определена соответствующая ставка арендной платы. Рыночная арендная ставка была рассчитана с использованием метода сравнения продаж.

Общие положения расчета рыночной арендной ставки

Расчет величины рыночной арендной ставки проводится сравнительным подходом с использованием *метода сравнительного анализа продаж*. Данный подход базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым, величина ставки арендной платы за объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

При применении сравнительного подхода величина рыночной ставки арендной платы за объект недвижимости определяется по сравнению с величиной рыночной ставки арендной платы за аналогичные объекты недвижимости. Каждая сопоставимая сделка по сдаче помещений в аренду сравнивается с возможной сдачей в аренду рассматриваемой недвижимости. В величину рыночной ставки арендной платы сопоставимой сделки по сдаче помещений в аренду вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Математически модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнительного анализа продаж может быть представлена в следующем виде:

$$C_{\text{рын}} = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi} ,$$

где C_{oi} – скорректированная цена i -го объекта-аналога;

W_i – вклад i -го объекта-аналога в стоимость Объекта оценки (причем $\sum_{i=1}^k W_i = 1$).

Скорректированная цена i -го объекта-аналога может быть представлена в следующем виде:

$$C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n K_{ij}$$

где C_i – цена i -го объекта-аналога;

n – количество ценообразующих факторов;

K_{ij} – корректировка цены i -го объекта-аналога по j -му ценообразующему фактору.

Метод сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ изучение рынка предложений на сдачу помещений в аренду, т.е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с рассматриваемым объектом;
- ✓ сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о величине арендной ставки, физических характеристиках, местоположении и любых других условиях сделки;
- ✓ анализ и сравнение каждого объекта-аналога с рассматриваемым по времени проведения сделки, местоположению, физическим характеристикам и условиям сделки;
- ✓ корректировка величины арендной ставки по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и рассматриваемым объектом;
- ✓ согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя величины арендной ставки для рассматриваемого объекта.

Критерии сравнения и подбор объектов-аналогов

На этапе сбора исходной информации не удалось найти данные о реальных сделках сдачи в аренду объектов недвижимости, сходных с рассматриваемыми помещениями. При сравнительном анализе величины арендной ставки оценщик опирался на цены предложения. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный арендатор, прежде чем принять решение о совершении сделки по аренде объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной величине арендной платы предлагаемого объекта недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Проанализировав рынок аренды объектов коммерческой недвижимости, можно отметить, что на величину арендной ставки влияют следующие факторы:

Помещения торгового назначения:

- ✓ условия реализации;
- ✓ дата предложения;
- ✓ местоположение;
- ✓ особенности расположения;
- ✓ общая площадь;
- ✓ фактическое состояние помещений;
- ✓ коммуникации;
- ✓ парковка;
- ✓ выход на красную линию.

Рынок коммерческой недвижимости г. Москвы на дату оценки находился в активном состоянии. Объем информации по объектам недвижимости, сопоставимым с рассматриваемыми помещениями, входящими в состав объекта недвижимости, значительный. Оценщиком был проведен анализ достаточности и достоверности имеющейся информации и для расчета величины рыночной арендной ставки за помещения торгового назначения были отобраны объекты недвижимости, наиболее сопоставимые по своим характеристикам.

В качестве единицы сравнения была выбрана стоимость аренды 1 кв.м помещений в год, как наиболее типичный показатель для данного сегмента рынка.

Информация, используемая при проведении расчетов, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности.

Здесь необходимо отметить, что арендная ставка выбранных объектов-аналогов может включать в себя НДС и эксплуатационные/операционные расходы. До введения в выбранные объекты-аналоги корректировок по рассмотренным критериям, арендная ставка объектов-аналогов была приведена к единому знаменателю, т.е. без учета НДС и операционных расходов.

НДС. Если арендная ставка выбранных объектов-аналогов включает в себя НДС, для учета данного обстоятельства из арендной ставки объектов-аналогов вычитается НДС в размере **20%**.

Операционные расходы.

Операционные расходы - это сумма, покрывающая затраты собственника на обеспечение жизнедеятельности здания. Это именно те затраты, которые ложатся «на плечи» арендаторов здания. Операционные расходы - это расходы на эксплуатацию приносящей доход недвижимости, не включая обслуживание долга и подоходные налоги.

Структура операционных расходов включает в себя:

- Расходы на коммерческое управление включают:
 1. Вознаграждение управляющей компании (УК)
 2. Управление расходами, администрирование
 3. Бухгалтерия объекта
 4. Управление договорами
 5. Арендное управление, продажа площадей.
- Эксплуатационные расходы включают:

6. Вознаграждение эксплуатирующей компании (категория отсутствует, если УК сама занимается эксплуатацией)
7. Расходы на техническое управление:
 - Техническое управление: ведение исполнительной документации, управление коммуникациями, управление системой автоматизации
 - Техническую эксплуатацию: текущую эксплуатацию, ТО
 - Запасное имущество и принадлежности
 - Организация транспортного сервиса
 - Амортизация оборудования
 - Расходы на коммунальные услуги.
8. Расходы на инфраструктурный менеджмент:
 - Уборочный сервис
 - Транспортный сервис
 - Службу безопасности
 - Инфраструктурная эксплуатация
 - Эксплуатация наружной инфраструктуры
 - Сервис питания
 - Вывоз, утилизация мусора
 - Офисные сервисы
 - Управление мероприятиями.

○ Имущественные налоги.

Величина эксплуатационных и операционных расходов была принята в соответствии со Справочником расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №25 2019г., изданным ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (НЦПО) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

В данном расчете использованы аналоги, наиболее близкие по своим характеристикам к классу «В». В связи с этим, величина операционных и эксплуатационных расходов была принята для торговых помещений класса «В».

○ Таблица 8-1

Класс	В
<i>Торговые помещения</i>	
Операционные расходы	7777
Эксплуатационные расходы	5225

Для получения величины арендной ставки без учета операционных расходов из величины арендной ставки, в которую эксплуатационные расходы включены, была вычтена величина операционных расходов, указанная выше в таблице, в соответствии с функциональным назначением помещений. В случае если арендная ставка объекта-аналога указана без учета эксплуатационных расходов, из величины указанной арендной ставки была вычтена разность между операционными и эксплуатационными расходами, исходя из данных, представленных в таблице, в соответствии с функциональным назначением рассматриваемых помещений.

Объекты-аналоги и их характеристики, принятые для расчета рыночной величины арендной ставки помещений торгового назначения сравнительным подходом. Расчет рыночной величины арендной ставки помещений торгового назначения с применением сравнительного подхода, по состоянию на дату определения справедливой стоимости.

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
ИСТОЧНИК	x	https://www.cian.ru/rent/commercial/221375918/	https://www.cian.ru/rent/commercial/207786976/	https://www.cian.ru/rent/commercial/220068905/	https://www.cian.ru/rent/commercial/207385248/	https://www.cian.ru/rent/commercial/223390576/
АДРЕС	Москва, Мичуринский проспект, д. 36	Москва, Ленинский просп., 70/11	Москва, ул. Вавилова, 55/7	Москва, Ломоносовский просп., 29к3	Москва, ул. Архитектора Власова, 6	Москва, просп. 60-летия Октября, 6
АРЕНДА ЗА 1 КВ.М, руб.	x	22 109р.	30 000р.	22 992р.	25 200р.	33 028р.
НДС		не включен	включен	не включен	не включен	включен
ПОПРАВКА		0%	-20%	0%	0%	-20%
ПОПРАВКА		0р.	-5 000р.	0р.	0р.	-5 505р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		22 109р.	25 000р.	22 992р.	25 200р.	27 523р.
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ		эксплуатационные расходы не включены	эксплуатационные расходы включены			
ПОПРАВКА		-2 552р.	-2 552р.	-2 552р.	-2 552р.	-7 777р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		19 557р.	22 448р.	20 440р.	22 648р.	19 746р.
УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ	x	цена предложения				
ПОПРАВКА	x	-5,5%	-5,5%	-5,5%	-5,5%	-5,5%
ПОПРАВКА	x	-1 076р.	-1 235р.	-1 124р.	-1 246р.	-1 086р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		18 481р.	21 213р.	19 316р.	21 402р.	18 660р.
ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ	x	апрель 2020г.				
ПОПРАВКА	x	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	x	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		18 481р.	21 213р.	19 316р.	21 402р.	18 660р.

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	<i>Раменки</i>	<i>Университет</i>	<i>Университет</i>	<i>Раменки</i>	<i>Профсоюзная</i>	<i>Ленинский проспект</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>10%</i>	<i>-4%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>2 140р.</i>	<i>-746р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА</i>		<i>18 481р.</i>	<i>21 213р.</i>	<i>19 316р.</i>	<i>23 542р.</i>	<i>17 914р.</i>
ОСОБЕННОСТИ РАСПОЛОЖЕНИЯ	<i>Подвал+наземные этажи</i>	<i>Подвал+наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Цоколь+наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Подвал+наземные этажи</i>
Площадь подвала, кв.м	<i>992,80</i>	<i>128,50</i>				<i>363,33</i>
Площадь цоколя, кв.м				<i>31,50</i>		
Площадь надземных этажей, кв.м	<i>1 111,50</i>	<i>476,50</i>	<i>600,00</i>	<i>1 052,50</i>	<i>блоки любой площади</i>	<i>726,67</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>-8%</i>	<i>-14%</i>	<i>-13%</i>	<i>-14%</i>	<i>-4%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>-1 478р.</i>	<i>0р.</i>	<i>-2 511р.</i>	<i>-3 296р.</i>	<i>-717р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА</i>		<i>17 003р.</i>	<i>21 213р.</i>	<i>16 805р.</i>	<i>20 246р.</i>	<i>17 197р.</i>
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, кв.м	<i>2 104,30</i>	<i>605,0</i>	<i>600,0</i>	<i>1 084,0</i>	<i>блоки любой площади</i>	<i>1 090,0</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>-11%</i>	<i>-11%</i>	<i>-6%</i>	<i>0%</i>	<i>-6%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>-1 870р.</i>	<i>-2 333р.</i>	<i>-1 008р.</i>	<i>0р.</i>	<i>-1 032р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА</i>		<i>15 133р.</i>	<i>18 880р.</i>	<i>15 797р.</i>	<i>20 246р.</i>	<i>16 165р.</i>
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ	<i>стандартный ремонт</i>	<i>стандартный ремонт</i>	<i>стандартный ремонт</i>	<i>стандартный ремонт</i>	<i>стандартный ремонт</i>	<i>стандартный ремонт</i>
<i>ПОПРАВКА</i>		<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА</i>		<i>15 133р.</i>	<i>18 880р.</i>	<i>15 797р.</i>	<i>20 246р.</i>	<i>16 165р.</i>
КОММУНИКАЦИИ	<i>все центральные коммуникации</i>					
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА</i>		<i>15 133р.</i>	<i>18 880р.</i>	<i>15 797р.</i>	<i>20 246р.</i>	<i>16 165р.</i>

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
ВЫХОД НА КРАСНУЮ ЛИНИЮ	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	0%	0%	0%	0%	0%
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		15 133р.	18 880р.	15 797р.	20 246р.	16 165р.
ПАРКОВКА	<i>Есть</i>	<i>Стихийная</i>	<i>Стихийная</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	12%	12%	0%	0%	0%
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	1 816р.	2 266р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		16 949р.	21 146р.	15 797р.	20 246р.	16 165р.
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	0%	0%	0%	0%	0%
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		16 949р.	21 146р.	15 797р.	20 246р.	16 165р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ЗА 1 КВ.М, С УЧЕТОМ ПОПРАВОК, РУБ.	<i>X</i>	16 949р.	21 146р.	15 797р.	20 246р.	16 165р.
<i>Относительная поправка</i>		<i>0,3191</i>	<i>0,2599</i>	<i>0,2272</i>	<i>0,2950</i>	<i>0,1814</i>
<i>Весовой коэффициент</i>		<i>0,1545</i>	<i>0,1897</i>	<i>0,217</i>	<i>0,1671</i>	<i>0,2718</i>
СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ВЕЛИЧИНА АРЕНДНОЙ СТАВКИ, РУБ./КВ.М/ГОД	17 835р.					

Источник: расчет оценщика

Обоснование вводимых корректировок для помещений торгового назначения

Расчет относительных поправок на отличие сравниваемых объектов-аналогов с рассматриваемым объектом недвижимости проводился на основе введения процентных и абсолютных денежных корректировок с учетом наличия стандартных требований, предъявляемым к таким объектам недвижимости.

Корректировка на условия реализации. Как отмечалось выше, при сравнительном анализе стоимости объекта использовались цены предложения. Корректировка на условия реализации позволяет перейти от цен предложения к ценам сделок, что делает корректным использование сравнительного подхода к оценке.

На дату определения справедливой стоимости, при сделках сдачи помещений в аренду, в процессе переговоров собственники объектов недвижимости готовы предоставлять дополнительные скидки. В результате анализа рынка недвижимости скидки при сдаче объектов недвижимости в аренду, на дату определения справедливой стоимости, достигали 5-10%.

Корректировка на условия реализации была принята в соответствии со Справочником расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №25 (2019г.) изданным Научно-практическим центром профессиональной оценки (НЦПО) под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, на уровне скидки на торг при сдаче в аренду торговых помещений в размере - 5,5%.

Корректировка на дату предложения. Корректировка на дату предложения в данном случае не требуется. Это связано с тем, что предложения на продажу объектов-аналогов актуальны на дату проведения расчетов.

Корректировка на местоположение. По своему местоположению выбранные объекты-аналоги отличаются от местоположения оцениваемого объекта недвижимости. Для учета данного обстоятельства в арендную ставку объектов-аналогов были введены соответствующие корректировки.

Величина корректировки на местоположение была определена исходя из средней рыночной стоимости аренды 1 кв.м торговых помещений, занимаемых супермаркетами площадью 2 000 кв.м (12 000р. - 23 000р.) в г. Москве, полученной из анализа рынка недвижимости Knight Frank, приведенного выше¹, которая была нормирована по станциям метро, исходя из средней стоимости кв.м жилых помещений по станциям метро. Данный расчет проводился исходя из допущения, что стоимость 1 кв.м жилых помещений в относительном выражении имеет сопоставимый разброс по районам города, как и рыночная стоимость для торговых помещений.

Порядок расчета величины корректировки на местоположение представлен ниже.

- ✓ В соответствии с информацией, представленной на сайте <http://www.irn.ru/>, были приняты данные о средней стоимости кв.м жилых помещений по станциям метро г.Москвы, расположенных в пределах МКАД. В соответствии с этими данными были определены максимальное и минимальное значение.
- ✓ Исходя из предположения, что стоимость кв.м жилых помещений имеет аналогичный ценовой разброс по районам города, как и рыночная стоимость для торговых помещений, максимальному значению средней стоимости кв.м жилых помещений было присвоено максимальное значение рыночной стоимости за торговые помещения, минимальному значению – минимальное значение рыночной стоимости торговых помещений.
- ✓ По этим данным была построена линейная зависимость, в соответствии с которой стоимость кв.м была нормирована по станциям метро.

В результате проведенных расчетов, величины корректировки в зависимости от станции метро были получены в следующем размере.

¹ <https://zдание.info/2393/2466/news/14191>

Таблица 8-3

Станция	Раменки	Университет	Профсоюзная	Ленинский проспект
Корректировка	0%	0%	10%	-4%

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на выход на красную линию. По данному показателю все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом недвижимости. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на особенности расположения. Корректировка на расположение помещений была определена исходя из сравнения величины доходов оцениваемых помещений и рассматриваемых объектов-аналогов, доход которых определен с учетом различий в величине дохода, приходящегося на площади наземных этажей (1 этажа и выше) и подвальных этажей зданий.

Отношение арендных ставок торговых площадей, расположенных на разных этажах зданий, было определено в соответствии со Справочником оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018г., Лейфер Л.А.), как среднее значение представленных доверительных интервалов.

Таблица 8-4

Показатель	Среднее значение
Отношение арендных ставок офисно-торговых площадей, расположенных в подвале, к арендным ставкам аналогичных объектов на 1-ом этаже	0,71
Отношение арендных ставок офисно-торговых площадей, расположенных в цоколе, к арендным ставкам аналогичных объектов на 1-ом этаже	0,75

Величина корректировки, вводимой в стоимость объектов-аналогов, определяется по следующей формуле:

$$BK_{PAC} = \left(\frac{D_{O(1)} \times D_{D(1)} + D_{ЦО} \times D_{ДЦ} + D_{ПО} \times D_{ДП}}{D_{A(1)} \times D_{D(1)} + D_{ЦА} \times D_{ДЦ} + D_{ПА} \times D_{ДП}} \right) - 1$$

- где BK - величина вводимой корректировки;
- $D_{O(1)}$ - доля площадей 1-го этажа ОБЪЕКТА;
- $D_{ЦО}$ - доля площадей цокольного этажа ОБЪЕКТА;
- $D_{ПО}$ - доля площадей подвального этажа ОБЪЕКТА;
- $D_{A(1)}$ - доля площадей 1-го этажа объекта-аналога;
- $D_{ЦА}$ - доля площадей цокольного этажа объекта-аналога;
- $D_{ПА}$ - доля площадей подвального этажа объекта-аналога;
- $D_{D(1)}$ - доля дохода, приходящаяся на долю 1-го этажа (равна 1);
- $D_{ДЦ}$ - доля дохода, приходящаяся на долю цокольного этажа (равна 0,75);
- $D_{ДП}$ - доля дохода, приходящаяся на долю подвального этажа (равна 0,71).

Полученное значение корректировок по выбранным объектам-аналогам было введено в величину их арендной ставки.

Корректировка на общую площадь. Площади объектов-аналогов отличаются от площади Объекта оценки.

Величина корректировки принята в соответствии со Справочником оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018г., Лейфер Л.А.):

Таблица 8-5

г. Москва (арендные ставки)									
Площадь, кв.м		Аналог							
Объект оценки		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
		<50	1,00	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,50
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,19	1,28	1,35	1,44	1,48

	100-250	0,87	0,91	1,00	1,08	1,17	1,23	1,31	1,36
	250-500	0,81	0,84	0,92	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25
	500-1000	0,75	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16
	1000-1500	0,71	0,74	0,81	0,88	0,95	1,00	1,06	1,10
	1500-3000	0,67	0,69	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,65	0,67	0,74	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00

В соответствии с вышеприведенной таблицей в стоимость объектов-аналогов введены соответствующие корректировки.

Корректировка на фактическое состояние помещений.

По фактическому состоянию помещений выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом недвижимости. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на коммуникации. По наличию коммуникаций все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с коммуникациями помещений объекта оценки. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на парковку. Наличие улучшений в виде парковки увеличивает величину арендной ставки объекта недвижимости. Однако здесь следует отметить, что пользование парковкой осуществляется за отдельную плату, и в данном случае учитывается возможность воспользоваться правом пользования парковкой, что и находит свое отражение в величине рыночной арендной ставки.

Объект оценки имеет организованную парковку. Некоторые объекты-аналоги имеют стихийную парковку. В случае отсутствия у объекта-аналога организованной парковки, для корректировки использован справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018г., Лейфер Л.А.). Согласно данному справочнику, здания, имеющие организованные парковки, оцениваются на 12% дороже аналогов, не имеющих организованную парковку. Итоговый размер корректировки составил **12%**.

Величина корректировок, вводимых в арендную ставку выбранных объектов-аналогов, представлена в *таблице 8-2* настоящего Отчета.

Расчет величины арендной ставки.

В результате внесения корректировок в объекты-аналоги получаем скорректированные величины арендной платы за 1 кв.м в год.

Простой расчет среднего арифметического между скорректированными величинами арендной платы аналогов в данном случае неприменим. В практике оценки итоговая величина арендной ставки оцениваемого объекта чаще всего рассчитывается как средневзвешенная величина скорректированных результатов. Она определяется по следующей формуле:

$$C_o = C_1 \times K_{yB1} + C_2 \times K_{yB2} + \dots + C_n \times K_{yBn}$$

где: C_1, C_2, \dots, C_n - скорректированная величина арендной платы объектов аналогов;
 $K_{yB1}, K_{yB2}, \dots, K_{yBn}$ - удельный вес, присваиваемый объекту-аналогу.

Вес, присваиваемый объекту-аналогу, определяется исходя из относительной поправки. Относительная поправка вычисляется как сумма поправок для объекта-аналога взятых по модулю отнесенная к стоимости.

Удельный вес рассчитывается по формуле:

$$K_{yBi} = \frac{1}{C_i \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{C_i}}$$

где i – номер объекта-аналога;
 n – количество объектов-аналогов;
 C_i - относительная поправка i -го аналога.

Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов доходным подходом приведен в нижеследующих таблицах.

8.1.3. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости доходным подходом с использованием метода капитализации доходов представлен ниже в таблице.

Таблица 8-6

Наименование показателя	Показатель
Функциональное назначение	помещения торгового назначения
Общая площадь объекта недвижимости	2 104,30
<i>Определение потенциального валового дохода</i>	
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год	17 835р.
Потенциальный валовой доход, руб./год	37 530 191р.
<i>Определение затрат</i>	
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, %	6,5%
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, руб./год	2 439 462р.
<i>Определение действительного валового дохода</i>	
Действительный (эффективный) валовой доход, руб./год	35 090 729р.
Операционные расходы, руб./год	0р.
<i>Определение чистого операционного дохода</i>	
Чистый операционный доход, руб./год	35 090 729р.
<i>Определение справедливой стоимости</i>	
Ставка капитализации, %	10,00%
Текущая стоимость потока наличности, руб.	350 907 285р.
Справедливая стоимость объекта недвижимости, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки, без учета НДС составляет (руб.):	350 907 285р.
Справедливая стоимость объекта недвижимости, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом НДС составляет (руб.):	421 088 742р.

Расчеты оценщика

Пояснения к расчетам

Потенциальный валовый доход за оцениваемые помещения определен как произведение величины арендной ставки без учета НДС и операционных расходов на площадь помещений.

Потери от недоиспользования площадей и несвоевременного получения платежей приняты на основании данных, полученных из анализа рынка торговой недвижимости Москвы за 1 квартал 2020г., проведенного аналитическим агентством Knight Frank². Величина вакантности для помещений торгового назначения была принята в размере 7,10%.

Операционные расходы были учтены при расчете рыночной арендной платы. Таким образом, действительный валовый доход равен чистому операционному доходу.

Для определения ставки капитализации использовались данные, опубликованные в обзоре рынка инвестиций Москвы Knight Frank за 1 полугодие 2019г. Величина ставки капитализации для помещений торгового назначения была принята в размере 10%³.

8.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Расчет справедливой стоимости рассматриваемых помещений сравнительным подходом проводится методом сравнительного анализа продаж.

² <https://zдание.info/2393/2466/news/14191>

³ <https://zдание.info/2393/2467/news/13775>

8.2.1. Общие положения

Метод базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена за объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Математически модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнительного анализа продаж может быть представлена в следующем виде:

$$C_{\text{рын}} = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi},$$

где C_{oi} – скорректированная цена i -го объекта-аналога;

W_i – вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки (причем $\sum_{i=1}^k W_i = 1$).

Скорректированная цена i -го объекта-аналога может быть представлена в следующем виде:

$$C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n K_{ij}$$

где C_i – цена i -го объекта-аналога;

n – количество ценообразующих факторов;

K_{ij} – корректировка цены i -го объекта-аналога по j -му ценообразующему фактору.

Метод сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по купле-продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;
- ✓ проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре;
- ✓ выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице;
- ✓ сравнение сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью с использованием единицы сравнения и внесением поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта;
- ✓ сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение стоимости.
- ✓ согласование скорректированных цен объектов-аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

8.2.2. Подбор объектов-аналогов

Здесь необходимо отметить, что на этапе сбора исходной информации не удалось найти данные о реальных сделках купли-продажи объектов недвижимости, сходных с объектом оценки. Причиной стало повсеместное сокрытие данных об условиях продажи и реальной продажной цене объектов недвижимости. По данным риэлтерских компаний информация о сделках купли-продажи является конфиденциальной и разглашению не подлежит.

Таким образом, при сравнительном анализе стоимости объекта использовались цены предложения. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Проанализировав рынок объектов недвижимости, аналогичных рассматриваемому, можно отметить, что на величину стоимости влияют следующие факторы:

- ✓ условия реализации;
- ✓ дата предложения;

- ✓ *местоположение;*
- ✓ *выход на красную линию;*
- ✓ *функциональное назначение;*
- ✓ *особенности расположения;*
- ✓ *общая площадь;*
- ✓ *фактическое состояние здания;*
- ✓ *фактическое состояние помещений;*
- ✓ *коммуникации;*
- ✓ *парковка.*

Рынок торговой недвижимости г. Москвы на дату определения справедливой стоимости Объекта оценки находился в активном состоянии. Оценщиком был проведен анализ достаточности и достоверности имеющейся информации и в результате произведенного анализа отобраны объекты недвижимости, данные по которым легли в основу расчета искомой величины.

Информация, используемая при проведении расчетов, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности.

Объекты-аналоги и их характеристики, использованные для определения справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом, приведены в *таблице 8-10*.

В качестве единицы сравнения был выбран 1 кв.м помещений, как наиболее типичный показатель для данного сегмента рынка.

8.2.3. Обоснование вводимых корректировок

Расчет относительных поправок на отличие сравниваемых объектов-аналогов с рассматриваемыми помещениями, проводился на основе введения процентных и абсолютных денежных корректировок с учетом наличия стандартных требований, предъявляемым к таким объектам недвижимости.

Корректировка на НДС. Необходимо отметить, что цены предложения выбранных объектов-аналогов включают НДС. Корректировка не вводилась. Справедливая стоимость объектов недвижимости была получена с учетом НДС.

Корректировка на условия реализации. Как отмечалось выше, при сравнительном анализе стоимости объекта использовались цены предложения. Корректировка на условия реализации позволяет перейти от цен предложения к ценам сделок, что делает корректным использование сравнительного подхода к оценке.

На дату определения справедливой стоимости, при сделках купли-продажи, в процессе переговоров собственники объектов недвижимости готовы предоставлять дополнительные скидки. В результате анализа рынка недвижимости скидки при продаже объектов недвижимости, на дату определения справедливой стоимости, достигали 5-10%.

Корректировка на условия реализации была принята в соответствии со Справочником расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №25 (2019г.) изданным Научно-практическим центром профессиональной оценки (НЦПО) под канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, на уровне скидки на торг при продаже торговых помещений в размере **-8,0%**.

Корректировка на дату предложения. Корректировка на дату предложения в данном случае не требуется. Это связано с тем, что предложения на продажу объектов-аналогов актуальны на дату проведения расчетов.

Корректировка на местоположение. По своему местоположению выбранные объекты-аналоги отличаются от местоположения оцениваемых помещений. Для учета данного обстоятельства в стоимость объектов-аналогов были введены соответствующие корректировки.

Методика расчета корректировки приведена выше по тексту, в разделе 8.1.2. настоящего Отчета.

В результате проведенных расчетов, величины корректировки в зависимости от станции метро были получены в следующем размере.

Таблица 8-7

Станция	Раменки	Проспект Вернадского	Шаболовская	Университет
Корректировка	0%	7%	-4%	0%

Расчеты оценщика

Корректировка на функциональное назначение. По своему функциональному назначению все выбранные объекты-анalogии сопоставимы с оцениваемыми помещениями. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на выход на красную линию. По данному показателю все выбранные объекты-анalogии сопоставимы с оцениваемым объектом недвижимости. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на особенности расположения. Корректировка на расположение помещений была определена исходя из сравнения величины доходов оцениваемых помещений и рассматриваемых объектов-анalogов, доход которых определен с учетом различий в величине дохода, приходящегося на площади наземных этажей (1 этажа и выше) и подвальных этажей зданий.

Отношение стоимости торговых площадей, расположенных на разных этажах зданий, было определено в соответствии со Справочником оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018г., Лейфер Л.А.), как среднее значение представленных доверительных интервалов.

Таблица 8-8

Показатель	Среднее значение
Отношение стоимости офисно-торговых площадей, расположенных в подвале, к стоимости аналогичных объектов на 1-ом этаже	0,71
Отношение стоимости офисно-торговых площадей, расположенных в цоколе, к стоимости аналогичных объектов на 1-ом этаже	0,75

Величина корректировки, вводимой в стоимость объектов-анalogов, определяется по следующей формуле:

$$BK_{PAC} = \left(\frac{D_{O(1)} \times D_{D(1)} + D_{ЦО} \times D_{ДЦ} + D_{ПО} \times D_{ДП}}{D_{A(1)} \times D_{D(1)} + D_{ЦА} \times D_{ДЦ} + D_{ПА} \times D_{ДП}} \right) - 1$$

где BK - величина вводимой корректировки;
 $D_{O(1)}$ - доля площадей 1-го этажа ОБЪЕКТА;
 $D_{ЦО}$ - доля площадей цокольного этажа ОБЪЕКТА;
 $D_{ПО}$ - доля площадей подвального этажа ОБЪЕКТА;
 $D_{A(1)}$ - доля площадей 1-го этажа объекта-анalogа;
 $D_{ЦА}$ - доля площадей цокольного этажа объекта-анalogа;
 $D_{ПА}$ - доля площадей подвального этажа объекта-анalogа;
 $D_{D(1)}$ - доля дохода, приходящаяся на долю 1-го этажа (равна 1);
 $D_{ДЦ}$ - доля дохода, приходящаяся на долю цокольного этажа (равна 0,75);
 $D_{ДП}$ - доля дохода, приходящаяся на долю подвального этажа (равна 0,71).

Полученное значение корректировок по выбранным объектам-анalogам было введено в величину их стоимости.

Корректировка на общую площадь. Площади объектов-анalogов отличаются от площади оцениваемых помещений.

Величина корректировки принята в соответствии со Справочником оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018г., Лейфер Л.А.):

Таблица 8-9

г. Москва (арендные ставки)									
Площадь, кв.м		Аналог							
Объект оценки		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22

500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

В соответствии с вышеприведенной таблицей в стоимость объектов-аналогов введены соответствующие корректировки.

Корректировка на фактическое состояние здания.

По фактическому состоянию все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемыми помещениями. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на фактическое состояние помещений.

По фактическому состоянию помещений выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом недвижимости. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на коммуникации. По наличию инженерных коммуникаций все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с рассматриваемыми помещениями. Введение корректировок в стоимость объектов-аналогов не требуется.

Корректировка на парковку. Наличие улучшений в виде парковки увеличивает величину стоимости объекта недвижимости. Однако здесь следует отметить, что пользование парковкой осуществляется за отдельную плату, и в данном случае учитывается возможность воспользоваться правом пользования парковкой, что и находит свое отражение в величине рыночной стоимости.

Объект оценки имеет организованную парковку. Некоторые объекты-аналоги имеют стихийную парковку. В случае отсутствия у объекта-аналога организованной парковки, для корректировки использован справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018г., Лейфер Л.А.). Согласно данному справочнику, здания, имеющие организованные парковки, оцениваются на 12% дороже аналогов, не имеющих организованную парковку. Итоговый размер корректировки составил **12%**.

В результате внесения корректировок в объекты-аналоги получаем скорректированные величины справедливой стоимости за 1 кв.м оцениваемого объекта недвижимости.

Простой расчет среднего арифметического между скорректированными ценами аналогов, в данном случае неприменим. В практике итоговая величина рыночной стоимости рассматриваемого объекта недвижимости чаще всего рассчитывается как средневзвешенная величина стоимости скорректированных результатов. Она определяется по следующей формуле:

$$C_o = C_1 \times K_{yB1} + C_2 \times K_{yB2} + \dots + C_n \times K_{yBn},$$

где: C_1, C_2, \dots, C_n - скорректированная стоимость объектов аналогов;

$K_{yB1}, K_{yB2}, \dots, K_{yBn}$ - удельный вес, присваиваемый объекту-аналогу.

Вес, присваиваемый объекту-аналогу, определяется исходя из относительной поправки. Относительная поправка вычисляется как сумма поправок для объекта-аналога взятых по модулю отнесенная к стоимости.

Удельный вес рассчитывается по формуле:

$$K_{yBi} = \frac{1}{C_i \times \sum_1^n \frac{1}{C_i}},$$

где i – номер объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

C_i - относительная поправка i -го аналога.

Расчет справедливой стоимости оцениваемых помещений приведен в нижеследующей таблице.

Объекты аналоги и их характеристики, принятые для расчета справедливой стоимости объекта недвижимости. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости, с применением сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
ИСТОЧНИК	x	https://www.cian.ru/sale/commercial/225437201/	https://www.cian.ru/sale/commercial/204897917/	https://www.cian.ru/sale/commercial/220854033/	https://www.cian.ru/sale/commercial/225990695/	https://www.cian.ru/sale/commercial/228103210/
АДРЕС	Москва, Мичуринский проспект, д. 36	г. Москва, просп. Вернадского, 29	г. Москва, Ленинский просп., 69	г. Москва, ул. Шаболовка, 54	г. Москва, ул. Удальцова, 1	г. Москва, Мичуринский просп., 9к5
ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ВЕСЬ ОБЪЕКТ		395 000 000р.	100 000 000р.	226 134 000р.	240 000 000р.	300 000 000р.
ЦЕНА ЗА 1 КВ.М	x	212 743р.	215 471р.	293 681р.	232 784р.	212 164р.
НДС		включен	включен	включен	включен	включен
ПОПРАВКА		0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА		0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		212 743р.	215 471р.	293 681р.	232 784р.	212 164р.
УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ	x	цена предложения				
ПОПРАВКА	x	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
ПОПРАВКА	x	-17 019р.	-17 238р.	-23 494р.	-18 623р.	-16 973р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		195 724р.	198 233р.	270 187р.	214 161р.	195 191р.
ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ	x	апрель 2020 г.				
ПОПРАВКА	x	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	x	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		195 724р.	198 233р.	270 187р.	214 161р.	195 191р.
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Раменки	Проспект Вернадского	Университет	Шаболовская	Проспект Вернадского	Раменки
ПОПРАВКА	x	7%	0%	-4%	7%	0%
ПОПРАВКА	x	13 701р.	0р.	-10 807р.	14 991р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		209 425р.	198 233р.	259 380р.	229 152р.	195 191р.
ВЫХОД НА	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
КРАСНУЮ ЛИНИЮ						
<i>ПОПРАВКА</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>		<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>209 425р.</i>	<i>198 233р.</i>	<i>259 380р.</i>	<i>229 152р.</i>	<i>195 191р.</i>
ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ	<i>Торговое</i>	<i>Торговое</i>	<i>Торговое</i>	<i>Торговое</i>	<i>Торговое</i>	<i>Торговое</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>209 425р.</i>	<i>198 233р.</i>	<i>259 380р.</i>	<i>229 152р.</i>	<i>195 191р.</i>
ОСОБЕННОСТИ РАСПОЛОЖЕНИЯ	<i>Подвал+наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Подвал+наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>
Площадь подвала, кв.м	<i>992,8</i>		<i>194,3</i>		<i>415</i>	
Площадь наземных этажей, кв.м	<i>1 111,5</i>	<i>1 856,7</i>	<i>269,8</i>	<i>770,0</i>	<i>616,0</i>	<i>1 414,0</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>-14%</i>	<i>-2%</i>	<i>-14%</i>	<i>-2%</i>	<i>-14%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>-29 320р.</i>	<i>-3 965р.</i>	<i>-36 313р.</i>	<i>-4 583р.</i>	<i>-27 327р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>180 105р.</i>	<i>194 268р.</i>	<i>223 067р.</i>	<i>224 569р.</i>	<i>167 864р.</i>
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, кв.м	<i>2 104,3</i>	<i>1 856,7</i>	<i>464,1</i>	<i>770,0</i>	<i>1 031,0</i>	<i>1 414,0</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0%</i>	<i>-16%</i>	<i>-10%</i>	<i>-6%</i>	<i>-6%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0р.</i>	<i>-31 083р.</i>	<i>-22 307р.</i>	<i>-13 474р.</i>	<i>-10 072р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>180 105р.</i>	<i>163 185р.</i>	<i>200 760р.</i>	<i>211 095р.</i>	<i>157 792р.</i>
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ	<i>удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>180 105р.</i>	<i>163 185р.</i>	<i>200 760р.</i>	<i>211 095р.</i>	<i>157 792р.</i>
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ	<i>Стандартный ремонт</i>	<i>Стандартный ремонт</i>	<i>Стандартный ремонт</i>	<i>Стандартный ремонт</i>	<i>Стандартный ремонт</i>	<i>Стандартный ремонт</i>
<i>ПОПРАВКА</i>		<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		180 105р.	163 185р.	200 760р.	211 095р.	157 792р.
КОММУНИКАЦИИ	<i>все центральные коммуникации</i>					
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	0%	0%	0%	0%	0%
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		180 105р.	163 185р.	200 760р.	211 095р.	157 792р.
ПАРКОВКА	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Стихийная</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	0%	12%	0%	0%	0%
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	0р.	19 582р.	0р.	0р.	0р.
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		180 105р.	182 767р.	200 760р.	211 095р.	157 792р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗА 1 КВ.М, С УЧЕТОМ ПОПРАВКИ, РУБ.	<i>X</i>	180 105р.	182 767р.	200 760р.	211 095р.	157 792р.
<i>Относительная поправка</i>	<i>x</i>	<i>0,2822</i>	<i>0,3335</i>	<i>0,3164</i>	<i>0,2220</i>	<i>0,2563</i>
<i>Весовой коэффициент</i>	<i>x</i>	<i>0,1957</i>	<i>0,1656</i>	<i>0,1745</i>	<i>0,2487</i>	<i>0,2155</i>
<i>Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв.м</i>		187 049р.				
<i>Справедливая стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб.</i>		393 607 211р.				

Расчеты оценщика

8.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Для получения итоговой справедливой стоимости Объекта оценки необходимо осуществить согласование (обобщение) результатов расчета стоимости Объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости Объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

Для определения справедливой стоимости Объекта оценки использованы два подхода – доходный и сравнительный и в рамках каждого из подходов использовался только один метод.

Доходный подход отражает ожидания потенциального инвестора, выражаемые в получении определенного потока доходов от вложений в конкретный объект недвижимости.

Сравнительный подход основывается на анализе данных о ценах предложения аналогичных объектов и отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.

При согласовании полученных результатов принимается, что все результаты являются достоверными, отражают ситуацию на рынке в секторе торговой недвижимости и учитывают весь комплекс факторов, влияющих на рыночную стоимость Объекта оценки. Таким образом, принято решение присвоить полученным результатам одинаковые весовые коэффициенты в размере 50%.

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки представлен ниже в таблице.

Таблица 8-11

Наименование подхода	Справедливая стоимость с учетом НДС, руб.	Вес, %	Скорректированная справедливая стоимость Объекта оценки, руб.
Доходный подход	421 088 742р.	50%	210 544 000р.
Сравнительный подход	393 607 211р.	50%	196 804 000р.
Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.		100%	407 348 000р.
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.			339 456 666,67р.

Расчеты оценщика

Границы интервалов

Границы интервалов стоимости Объекта оценки лежат в диапазоне от 300 788 887 рублей до 482 876 420 рублей с учетом НДС.

В качестве границ интервалов были приняты значения интервалов цен аналогов, рассчитанных с применением сравнительного подхода. Относительный разброс затем был использован для вычисления границ интервалов стоимости.

9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведенный анализ рынка торговой недвижимости г.Москвы и расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость нежилого помещения площадью 2 104,3 кв.м., расположенного по адресу: Москва, Мичуринский проспект, д. 36 в составе: подвал – комната В; помещение I – комнаты с 1 по 46; помещение Ia – комната 1; этаж 1 – комнаты Б1, в1, Г1, в2, А, б, В, в, Г; помещение II-III – комнаты с 1 по 18; помещение IVa – комната 1; этаж 2 – комнаты А, Б, В (кадастровый номер 77:07:0013003:14104) по состоянию на 24 апреля 2020г. составляет:

с учетом НДС

407 348 000 (Четыреста семь миллионов триста сорок восемь тысяч) рублей

без учета НДС

339 456 666,67 (Триста тридцать девять миллионов четыреста пятьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек

Оценщик I категории

О.А. Ряскова

Генеральный директор
ООО «ЭКСО» ТПП РФ



Ю. В. Сафонов

10. ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, МЕТОДИЧЕСКАЯ И СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА, ДРУГИЕ ДАННЫЕ

1. Гражданский кодекс РФ
2. Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции)
3. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»
4. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015г. №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
5. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015г. №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»
6. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»
7. МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н
8. Харрисон С. Оценка недвижимости, Учебное пособие, М., 1994
9. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. - М., издательство СПбГТУ, 1997
10. Оценка недвижимости под ред. Федотовой М.А., Грязновой А.Г., Учебное пособие, М, 2003
11. Стрельникова Т.А. Оценка недвижимости: теория и методика, Учебно-методическое пособие, Саратов, 2002.
12. С.П. Коростелев. Основы теории и практики оценки недвижимости. Москва. 1998
13. Д.Фридман, Н.Оурдуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Москва. 1997
14. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. Учебно-практическое пособие. - М.: Международная академия оценки и консалтинга. 2004
15. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учебное пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец/под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008
16. Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой- М.: Финансы и статистика, 2006
17. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 25, под редакцией Е.Е. Яскевича, 2019 г.
18. Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018г., Лейфер Л.А.)
19. Ежемесячные информационно-аналитические бюллетени рынка недвижимости RWAY
20. Интернет источники (ссылки приведены по тексту отчета)

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

- Копии информационных материалов, использованных при проведении оценки
- Копии документов, предоставленных Заказчиком
- Копии документов Оценщика

Копии информационных материалов, использованных при проведении оценки

<https://www.cian.ru/sale/commercial/225990695/>

Здание, 1 031,1 м²
 Москва, ЗАО, р-н Проспект Вернадского, ул. Удальцова, 1 На карте
 ▲ Проспект Вернадского - 10 мин. пешком

240 000 000 ₽
 232 762 ₽ за м²

PRIO
InvEstate
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2009 года
 Еще 428 объектов

Показать телефон

InvEstate - Продажа торговой недвижимости
 3.0 ★★★★★ 2 отзыва

1 031,1 м² 1 этаж
 Площадь Этажность

Готовый арендный бизнес с топовым арендатором "Абука Вкус" на западе Москвы. Часть отдельно стоящего здания. Помещение общей площадью 1 031,10 кв.м. (подвал - 415 кв.м., 1 эт. - 616,10 кв.м.). Два отдельных входа, зона разгрузки/погрузки, высота потолков до 3,65 метров, выделенная электрическая

Отзыв о сайте

<https://www.cian.ru/sale/commercial/228103210/>

Готовый бизнес, 1 414 м²
 Москва, ЗАО, р-н Раменки, Минуринский просп., 9к5 На карте
 ▲ Раменки - 10 мин. пешком

300 000 000 ₽
 212 165 ₽ за м²

PRIO
Penny Lane Realty Best
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1993 года
 Еще 528 объектов

Показать телефон

1 414 м² 1 из 3 Торговая площадь
 Площадь Этаж Тип недвижимости

Продажа арендного бизнеса. Отдельно стоящее здание общей площадью 1414 кв.м., большие витринные окна, смешанная планировка, высота потолков 3,5-4 метра. Арендатор - Медцентр. Электрическая мощность 150 кВт

Отзыв о сайте

<https://www.cian.ru/sale/commercial/220854033/>

Торговая площадь, 770 м²
 Москва, ЮАО, р-н Донской, ул. Шаболовка, 54 На карте
 ▲ Шаболовская - 8 мин. пешком ▲ Тульская - 15 мин. пешком
 ▲ Ленинский проспект - 17 мин. пешком

226 134 000 ₽
 293 681 ₽ за м²

Марина
 Еще 1 объект

Показать телефон

Написать сообщение

770 м² 1 из 9 Свободно
 Площадь Этаж Помещение

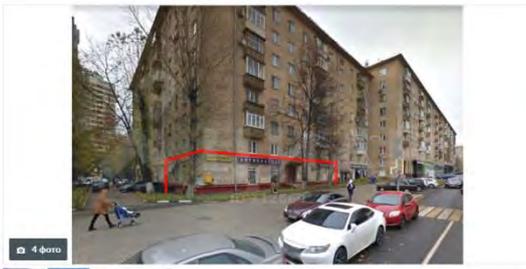
Назначение: банк, медицинский центр, продукты, офис, салон красоты, кафе/ресторан, свободное

Отзыв о сайте

<https://www.cian.ru/sale/commercial/204897917/>

Торговая площадь, 464,1 м²
 Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 69 На карте
 Университет - 5 мин. на транспорте

В избранное



4 фото

464,1 м² 1 из 10 Свободно
 Площадь Этаж Помещение

Площадь: 464,1 кв.м., в том числе:
 1-й этаж 269,8 кв.м.
 Подвал 194,3 кв.м.
 Характеристики помещения: 1-я линия домов, 1-й этаж и подвал жилого дома, отдельный вход с фасада, вход со двора, витринное остекление, возможность размещения рекламы на фасаде здания, Интернет, видеонаблюдение, охрана территории, возможность размещения рекламы на фасаде здания, Интернет, видеонаблюдение, охрана территории

Оставь о сайте

100 000 000 ₺
 215 471 ₺ за м²
 Следить за изменением цены
 УСН

PRO
 ID 112669
 Упрощенная компания
 Нет отзывов
 Еще 28 объектов

Показать телефон

<https://www.cian.ru/sale/commercial/225437201/>

Свободное назначение (В), 1 856,7 м²
 в торговом-офисном комплексе «Лето»
 Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, просп. Вернадского, 29 На карте
 Проспект Вернадского - 7 мин. на транспорте

В избранное



7 фото

1 856,7 м² 2 из 23 Занято до фев 2020 В
 Площадь Этаж Помещение Класс

Продажа ПСН 1856,7 м² в БЦ Лето по адресу Проспект Вернадского, 29
 ВЫСОТА ПОТОЛКА ОТ 4 М
 ШИРОКИЕ РЕКЛАМНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ
 РАСПОЛОЖЕНИЕ В ПРЕСТИЖНОМ РАЙОНЕ

Оставь о сайте

395 000 000 ₺
 212 744 ₺ за м²

PRO
 UNIVERSE-REALTY GROUP
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2014 года
 Еще 114 объектов

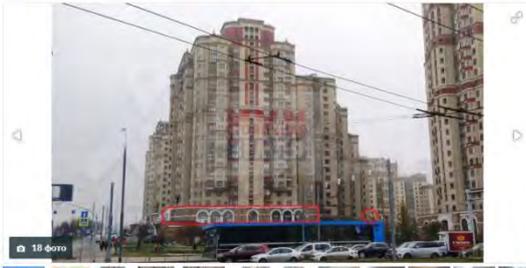
Показать телефон

Написать сообщение

<https://www.cian.ru/rent/commercial/220068905/>

Торговая площадь (В), 1 084 м²
 в ЖК «Квартал Шуваловский», Дом 29к3, сдан
 Москва, ЗАО, р-н Раменки, Ломоносовский просп., 29к3 На карте
 Ломоносовский проспект - 1 мин. пешком Университет - 2 мин. на транспорте
 Раменки - 14 мин. пешком

В избранное



18 фото

1 084 м² 1 из 19 Свободно В
 Площадь Этаж Помещение Класс

Собственник сдает в аренду нежилое помещение общей площадью 1084,7 кв.м. свободного назначения под любой вид деятельности кроме производства (магазин, ресторан/кафе, офис, образовательный центр, и др.) на 1-ом этаже монолитно-щитового жилого дома в

Оставь о сайте

2 076 944 ₺
 22 992 ₺ за м² в год

PRO
 Алексей Михайлов
 Еще 3 объекта

Показать телефон

Написать сообщение

<https://www.cian.ru/rent/commercial/207786976/>

Торговая площадь, 600 м²
 Москва, ЮЗАО, р-н Академический, ул. Вавилова 55/7 На карте
 📍 Академическая - 11 мин. пешком 📍 Профсоюзная - 24 мин. пешком
 📍 Университет - 31 мин. пешком

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Пожаловаться](#)



3 фото

600 м² **1 из 10** **Свободно**
 Площадь Этаж Помещение

Вашему вниманию предлагается помещение с витринными окнами и двумя отдельными входами со стороны улицы и одним выходом во двор здания. Высокие потолки. Первая линия домов с хорошим трафиком. Ст.м. Академическая 7 минут пешком. Возле метро. На территории есть парковка.

1 500 000 Р/мес. 30 000 Р за м² в год

PRO
 ID 58349
 Еще 31 объект

[Показать телефон](#)

Копии документов Оценщика

СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС N 200005-035-000003
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Ряскова Ольга Александровна
Паспорт РФ 45 10 137910
Адрес: г.Москва, ул.Мурановская, д.4, кв.226
Выдан (когда, кем): 26.02.2009 г. отделением по району Бибирево ОУФМС России по гор.Москве в СВАО

Диплом о высшем образовании К №00668
Дата выдачи: 22 июля 2011 г.
Выдан (кем): Федеральным государственным образовательным бюджетным учреждением высшего профессионального образования «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

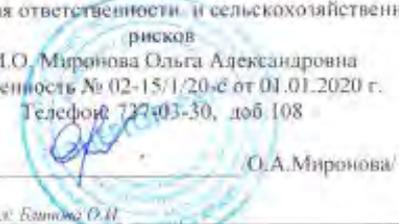
Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третья лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма (на каждый период страхования) 10 000 000,00 руб.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 200005-035-000003 от 01.01.2020 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01.01.2020 г. по 31.12.2022 г.
Ответственность Страховщика по каждому страховому периоду наступает при условии оплаты страховой премии.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 200005-035-000003 от 01.01.2020 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
<p>С условиями страхования ознакомлен и согласен.</p> <p></p> <p>_____/О.А.Ряскова/</p>	<p>Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p> <p>Ф.И.О. Миронова Ольга Александровна</p> <p>Доверенность № 02-15/1/20-с от 01.01.2020 г.</p> <p>Телефон: 737-03-30, доб. 108</p> <p></p> <p>_____/О.А.Миронова/</p> <p>М.П. Полис оформлен: Битова О.А.</p>

Дата выдачи полиса: 01.01.2020 г.



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г., регистрационный № 0003.

Оценщик:

Ряскова Ольга Александровна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4510 № 137910, выдан 26.02.2008г.
Отделением по району Бибирево ОУФМС России по гор. Москве в
СВАО
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 19 » ноября 2018г., регистрационный № 010367

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 19 » ноября 2018 года.

Президент  С.А. Табакова

0025700 *



СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ № 433-095139/19 от «30» декабря 2019 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-095139/19 от 30.12.2020 (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ Юридический адрес 115191, город Москва, переулок Холодильный, д. 3, корп. 1, стр. 3, пом. 1, комн. 37 ИНН 7710062195 ОГРН 1027700123835
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С «01» января 2020 года по «31» декабря 2021 года, обе даты включительно
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования по всем страховым случаям установлена в размере 300 000 000 (Триста миллионов) рублей Страховая сумма по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
ФРАНШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-095139/19 от «30» декабря 2019
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 ИНН: 7705042179 КПП: 770501001 ОКПО: 2250942
ОТ СТРАХОВЩИКА:	 Архангельский С.Ю. Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности № 6955761-4/19 от 08.07.2019г.

Воспользуйтесь услугой продления Договора страхования с помощью QR-кода или на сайте www.ingos.ru

При страховом случае обращайтесь по телефону: +7(495)956-55-55 или по электронной почте liabilityclaims@ingos.ru

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков»

СВЯТАЯ ПРАВДА

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП «СМАО»



Саморегулируемая
Межрегиональная
Ассоциация
Оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью *Является членом*
«Экспертиза собственной палаты» *Некоммерческого партнерства*
Торгово-промышленной палаты *Саморегулируемая Межрегиональная*
Российской Федерации *Ассоциация Оценщиков»*

Свидетельство № **311**
Дата выдачи: **22 августа 2005 г.**

ИНН 7710062195
109012 г. Москва, ул. Ильинка, д.5/2



Президент НП «СМАО» *Дедотова* Дедотова М.А.

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков»

CERTIFICATE OF REGISTRATION

Настоящим подтверждается, что система менеджмента компании:

ООО «Экспертиза Собственности» Торгово – Промышленной Палаты Российской Федерации

Головной офис: Россия, Москва, Холодильный переулок, д.3, корп. 1, стр.3, пом. 1, комн. 37, офис 306

была зарегистрирована Интертек как соответствующая требованиям:

ISO 9001:2015

Система менеджмента распространяется на
следующий вид деятельности:

судебная экспертиза и оценочная деятельность

Сертификат №:
20111003002

Первоначальная дата выдачи:
29 марта 2010

Дата утверждения сертификации:
02 мая 2019

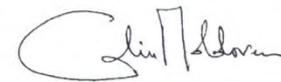
Дата выпуска:
02 мая 2019

Действителен до:
22 мая 2022



Intertek

014



Калин Молдовин
Президент, Business Assurance

Intertek Certification Limited,
Великобритания, DE24 8ZF, Дерби, 10A
Victory Park, Victory Road

Intertek Certification Limited
аккредитована UKAS согласно
сертификату аккредитации № 014
и приложения к нему.



Выпуск настоящего сертификата не налагает на компанию Intertek каких-либо обязательств перед третьей стороной, за исключением Заказчика и только в рамках Соглашения о Сертификации. Настоящий сертификат действителен при условии поддержания организацией системы в рабочем состоянии в соответствии с требованиями компании Intertek по сертификации систем. Срок действия настоящего сертификата может быть подтвержден посредством эл. почты certificate.validation@intertek.com либо сканированием кода справа смартфоном. Сертификат является собственностью компании Intertek, которой он должен быть возвращен по первому требованию.



Копии документов, предоставленных Заказчиком

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 23.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего листов выписки
23.03.2020	№ 99/2020/321648067	1	
Кадастровый номер:		77:07:0013003:14104	

Номер кадастрового квартала:	77:07:0013003
Дата присвоения кадастрового номера:	24.05.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	6496, 2533/13 (02116821:0010,0013,0011,0006-0008)
Адрес:	, р-н Раменск, пр-кт Минуринский, д 36
Площадь:	2104.3
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	дальше отступевуюг № 0, дальне отступевуюг № 1, дальне отступевуюг № 2
Вид жилого помещения:	дальне отступевуюг
Кадастровая стоимость, руб.:	226166242

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		
Лист № _____ Раздел 1 _____	Всего листов раздела 1: _____	
23.03.2020 № 99/2020/321648067	Всего разделов: _____	
Кадастровый номер:	77:07:0013003:14104	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:07:0013003:1101	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данных отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данных 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:	данных отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данных отсутствуют	
Сведения о кадастровом объекте:	Кудашов Денис Владимирович №77-13-47	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям паспного дома социального использования или паспного дома коммерческого использования:	данных отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(для объектов недвижимости)</small>			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов
23.03.2020	№ 99/2020/321648067		
Кадастровый номер:		77:07:0013003:14104	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтены"		
Особые отметки:	подвал - комната Б; помещение 1 - комнаты с 1 по 46; помещение 1а - комната 1; этаж 1 - комнаты Б1, в1, Г1, в2, А, б, В, в, Г; помещение П-III - комнаты с 1 по 18; помещение 1На - комната 1; этаж 2 - комнаты А, Б, В. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЛУРУМ ИНВЕСТМЕНТ" ИПП 7706660033		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение				
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
23.03.2020 № 99/2020/321648067				
Кадастровый номер:		77:07:0013003:14104		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Выявлены инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АТЛАНТ"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Доля в собственности, № 77:07:0013003:14104-77/007/2019-15 от 24.10.2019		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
3.1.1.	3.	<p>Аренда, подвал пом. I ком. 1, 2, 2а, 2б, 2в, 3-3б, 38, 39, пом. VI ком. Б, этаж I ком. II-III ком. I-31, пом. III ком. Б, площадью 1909, 3:</p> <p>1) подвал, помещение 1 - комната 31; назначение: СКЛАД, площадь 9, 3 кв.м (обременяется 9, 3 кв.м.)</p> <p>2) подвал, помещение 1 - комната 1; назначение: ХОЛОДИЛЬНАЯ КАМЕРА, площадь 23, 4 кв.м (обременяется 23, 4 кв.м.)</p> <p>3) подвал, помещение 1 - комната 2; назначение: СКЛАД, площадь 58 кв.м (обременяется 20, 4 кв.м.)</p> <p>4) подвал, помещение 1 - комната 3; назначение: СКЛАД, площадь 48, 9 кв.м (обременяется 48, 9 кв.м.)</p> <p>5) подвал, помещение 1 - комната 4; назначение: ХОЛОДИЛЬНАЯ КАМЕРА, площадь 15, 8 кв.м (обременяется 15, 8 кв.м.)</p> <p>6) подвал, помещение 1 - комната 5; назначение: ХОЛОДИЛЬНАЯ КАМЕРА, площадь 10, 6 кв.м (обременяется 10, 6 кв.м.)</p> <p>7) подвал, помещение 1 - комната 6; назначение: ХОЛОДИЛЬНАЯ КАМЕРА, площадь 21, 1 кв.м (обременяется 21, 1 кв.м.)</p> <p>8) подвал, помещение 1 - комната 7; назначение: ХОЛОДИЛЬНАЯ КАМЕРА, площадь 10, 1 кв.м (обременяется 10, 1 кв.м.)</p> <p>9) подвал, помещение 1 - комната 8; назначение: ХОЛОДИЛЬНАЯ КАМЕРА, площадь 8 кв.м (обременяется 8 кв.м.)</p> <p>10) подвал, помещение 1 - комната 9; назначение: ХОЛОДИЛЬНАЯ КАМЕРА, площадь 30, 4 кв.м (обременяется 30, 4 кв.м.)</p> <p>11) подвал, помещение 1 - комната 10; назначение: ХОЛОДИЛЬНАЯ КАМЕРА, площадь 10, 4 кв.м (обременяется 10, 4 кв.м.)</p> <p>12) подвал, помещение 1 - комната 11; назначение: СКЛАД, площадь 7 кв.м (обременяется 7 кв.м.)</p> <p>13) подвал, помещение 1 - комната 12; назначение: СКЛАД, площадь 26, 1 кв.м (обременяется 26, 1 кв.м.)</p> <p>14) подвал, помещение 1 - комната 13; назначение: СКЛАД, площадь 27, 1 кв.м (обременяется 27, 1 кв.м.)</p> <p>15) подвал, помещение 1 - комната 14; назначение: СКЛАД, площадь 14, 8 кв.м (обременяется 14, 8 кв.м.)</p> <p>16) подвал, помещение 1 - комната 15; назначение: МАШИННОЕ ОТДЕЛЕНИЕ, площадь 8, 5 кв.м (обременяется 8, 5 кв.м.)</p> <p>17) подвал, помещение 1 - комната 16; назначение: КОРИДОР, площадь 41 кв.м (обременяется 41 кв.м.)</p> <p>18) подвал, помещение 1 - комната 17; назначение: МАШИННОЕ ОТДЕЛЕНИЕ, площадь 8, 9 кв.м (обременяется 8, 9 кв.м.)</p> <p>19) подвал, помещение 1 - комната 18; назначение: СКЛАД, площадь 6 кв.м (обременяется 5 кв.м.)</p> <p>20) подвал, помещение 1 - комната 19; назначение: СКЛАД, площадь 4, 1 кв.м (обременяется 4, 1 кв.м.)</p> <p>21) подвал, помещение 1 - комната 20; назначение: СКЛАД, площадь 6, 4 кв.м (обременяется 6, 4 кв.м.)</p> <p>22) подвал, помещение 1 - комната 21; назначение: СКЛАД, площадь 38 кв.м (обременяется 38 кв.м.)</p> <p>23) подвал, помещение 1 - комната 22; назначение: СКЛАД, площадь 65, 8 кв.м (обременяется 65, 8 кв.м.)</p> <p>24) подвал, помещение 1 - комната 23; назначение: СКЛАД, площадь 6, 6 кв.м (обременяется 6, 6 кв.м.)</p> <p>25) подвал, помещение 1 - комната 24; назначение: СКЛАД, площадь 25, 8 кв.м (обременяется 25, 8 кв.м.)</p> <p>26) подвал, помещение 1 - комната 25; назначение: КОРИДОР, площадь 92, 4 кв.м (обременяется 92, 4 кв.м.)</p> <p>27) подвал, помещение 1 - комната 26; назначение: СКЛАД, площадь 20, 8 кв.м (обременяется 20, 8 кв.м.)</p> <p>28) подвал, помещение 1 - комната 27; назначение: СКЛАД, площадь 24, 4 кв.м (обременяется 24, 4 кв.м.)</p> <p>29) подвал, помещение 1 - комната 28; назначение: СКЛАД, площадь 29, 4 кв.м (обременяется 29, 4 кв.м.)</p> <p>30) подвал, помещение 1 - комната 29; назначение: СКЛАД, площадь 26, 3 кв.м (обременяется 26, 3 кв.м.)</p> <p>31) подвал, помещение 1 - комната 30; назначение: СКЛАД, площадь 6, 9 кв.м (обременяется 6, 9 кв.м.)</p> <p>32) этаж I, помещение II-III - комната 25; назначение: ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, площадь 20, 1 кв.м (обременяется 53, 1 кв.м.)</p> <p>33) этаж I, помещение II-III - комната 26; назначение: РАЗДЕВАЛКА, площадь 10, 7 кв.м (обременяется 7, 1 кв.м.)</p> <p>34) этаж I, помещение II-III - комната 27; назначение: КУХНЯ, площадь 2, 6 кв.м (обременяется 19, 6 кв.м.)</p> <p>35) подвал, помещение 1 - комната 39; назначение: СКЛАД, площадь 57 кв.м (обременяется 57 кв.м.)</p> <p>36) подвал, помещение 1 - комната 2а; назначение: ХОЛОДИЛЬНАЯ КАМЕРА, площадь 9, 7 кв.м (обременяется 9, 7 кв.м.)</p> <p>37) подвал, помещение 1 - комната 2б; назначение: ХОЛОДИЛЬНАЯ</p>		

		КАМЕРА, площадь 6, 6 кв.м
	дата государственной регистрации:	13.06.2006
	номер государственной регистрации:	77-77-07/022/2006-270
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	действует 10 (десять) лет со дня подписания сторонами договора
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Торговый центр Остров", ИП: 7721229270
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения №МПВ6.01-0106/Д от «20» января 2006 г. ; Дополнительное соглашение № 6 от «22» июля 2009 г. к Договору аренды нежилого помещения № МПВ6.01-0106/Д от 20 января 2006 г. Дата регистрации 07.08.09, №77-77-07/068/2009-665; Дополнительное соглашение № 4 от «15» мая 2008 г. к Договору аренды нежилого помещения № МПВ6.01-0106/Д от 20.01.2006 г. Дата регистрации 30.10.08, №77-77-07/053/2008-703; Дополнительное соглашение № 3 от «01» апреля 2007 г. к договору аренды нежилого помещения № МПВ6.01-0106/Д от 20.01.2006 г. Дата регистрации 18.10.07, №77-77-07/039/2007-080; Дополнительное соглашение № 2 от «27» декабря 2006 г. к договору аренды нежилого помещения № МПВ6.01-0106/Д от 20.01.2006 г. Дата регистрации 18.10.07, №77-77-07/039/2007-076
3.1.2.	вид:	Аренда, Нежилое помещение площадью 1909, 3 кв.м., расположенные по адресу: г.Москва, просп.Мичуринский, д.36, усл.№ 6496
	дата государственной регистрации:	08.08.2012
	номер государственной регистрации:	77-77-07/038/2012-683
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации до 19.01.2016 г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Торговый дом "ПЕРЕКРЕСТОК", ИП: 7728029110
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилого здания от 28.03.2012, дата регистрации 08.08.2012, №77-77-07/038/2012-683

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		Лист № _____ Раздела 2		Всего листов раздела 2: _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____	
		№ 23.03.2020 № 99/2020/321648067							
Кадастровый номер:		77:07:0013003:14104							
3.	3.1.3.	вид:	Доверительное управление, г. Москва, просп. Мичуринский, д.36, када № 77:07:0013003:14104, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 104, 3 кв.м						
		дата государственной регистрации:	24.10.2019						
		номер государственной регистрации:	77:07:0013003:14104-77/007/2019-16						
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:							
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АТ ЛАИГ" под управлением ООО "Управляющая компания "Лурум Инвестмент"						
		основание государственной регистрации:	Постановление суда от 18.05.2018 №А40-79209/09, выданный орган: Арбитражный суд Московского округа; Определение суда по делу №А40-79209/09-6-629 от 15.12.2017, выданный орган: Арбитражный суд города Москвы, дата вступления в законную силу: 18.05.2018						
5.		Зависимость в судебном порядке права требования:	данных отсутствуют						
6.		Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данных отсутствуют						
7.		Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют						
8.		Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:							
9.		ПравотранSACTION и сведения о наличии поступивших на рассмотрение заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведений о наличии ограничений права или обременения объекта недвижимости:	данных отсутствуют						
10.		Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок с правами на объект недвижимости без необходимости в силу закона государственной регистрации:	данных отсутствуют						
			ФГИС ЕГРН						
			инициаль, фамилия						

М.П.

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации
Второе территориальное управление

№ квартала	2533
№ дела	13
UNOM	2116821
Реестровый №	
02116821 / 000017	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

нежилое помещение
(назначение)

(вид жилого помещения)

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва
Административный округ	Западный административный округ
Муниципальный округ, поселение	Раменки
Населённый пункт	
Микрорайон, квартал, иное	
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	Мичуринский проспект
дом	36
помещение	-
Иное описание местоположения	

Кадастровый номер	-
Этаж	подвал, 1, 2
Номер помещения на поэтажном плане	подвал - пом. I, пом. Ia, пом. б/н, 1 этаж - пом. II-III, пом. IVa, пом. б/н, 2 этаж - пом. б/н
Форма собственности	-
Количество проживающих	-

Регистрация адреса в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы:

Регистрационный № 7200406 Дата регистрации 09.06.2001 г.

Паспорт составлен по состоянию на: 17.12.2019 г.

Дата изготовления паспорта: 31.12.2019 г.

Начальник Второго территориального управления



Кузнецова Е.В.

31.12.2019 г.

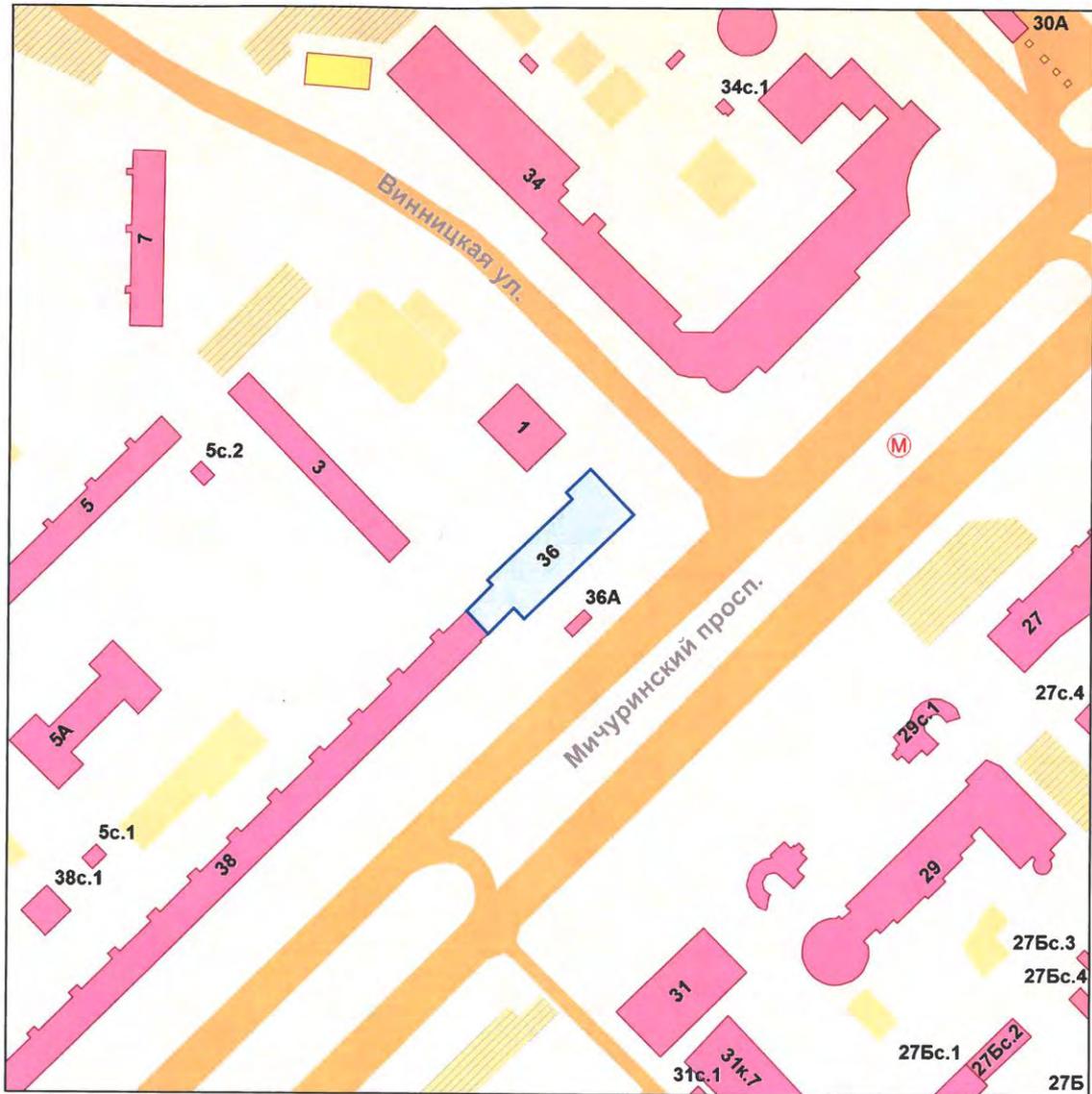


Стр 1

Заместитель начальника
Второго территориального
управления
Е.В. Кулаков

город Москва, Мичуринский проспект, дом 36

АДРЕСНЫЙ ПЛАН



Масштаб 1 : 2000



Контур объекта: город Москва, Мичуринский проспект, дом 36

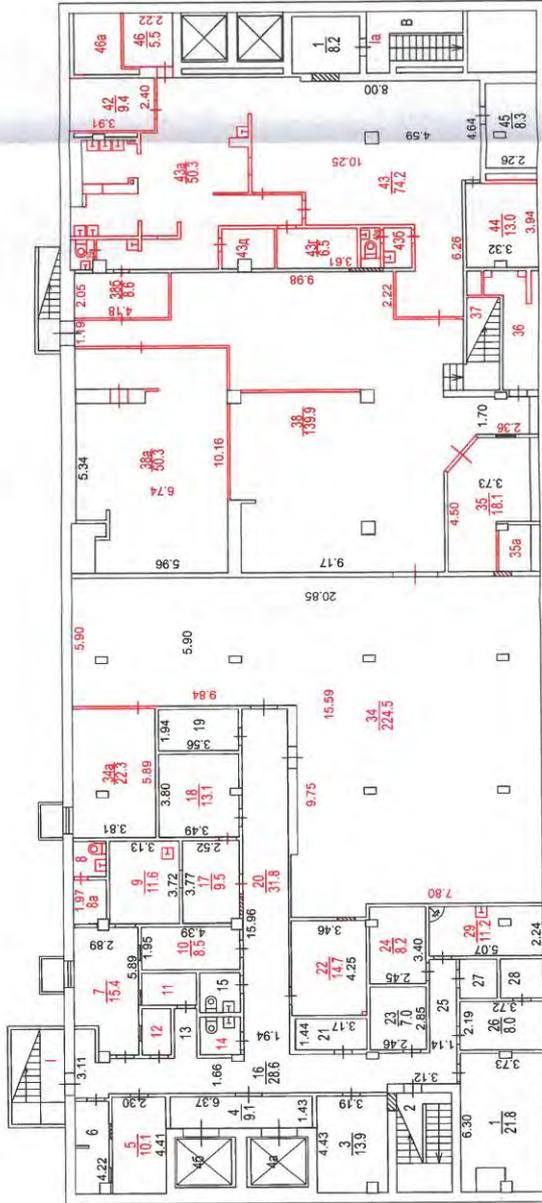
Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы "09" июня 2001 г.
№ 7200406



2116821

II. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: Милутинский прот.,
 муниципальный район, кв. 13.1
 дом № 36
 корпус _____ строение (строение)
 квартал № 2533 Замкнутый АО г. Москвы

ПОДВАЛ



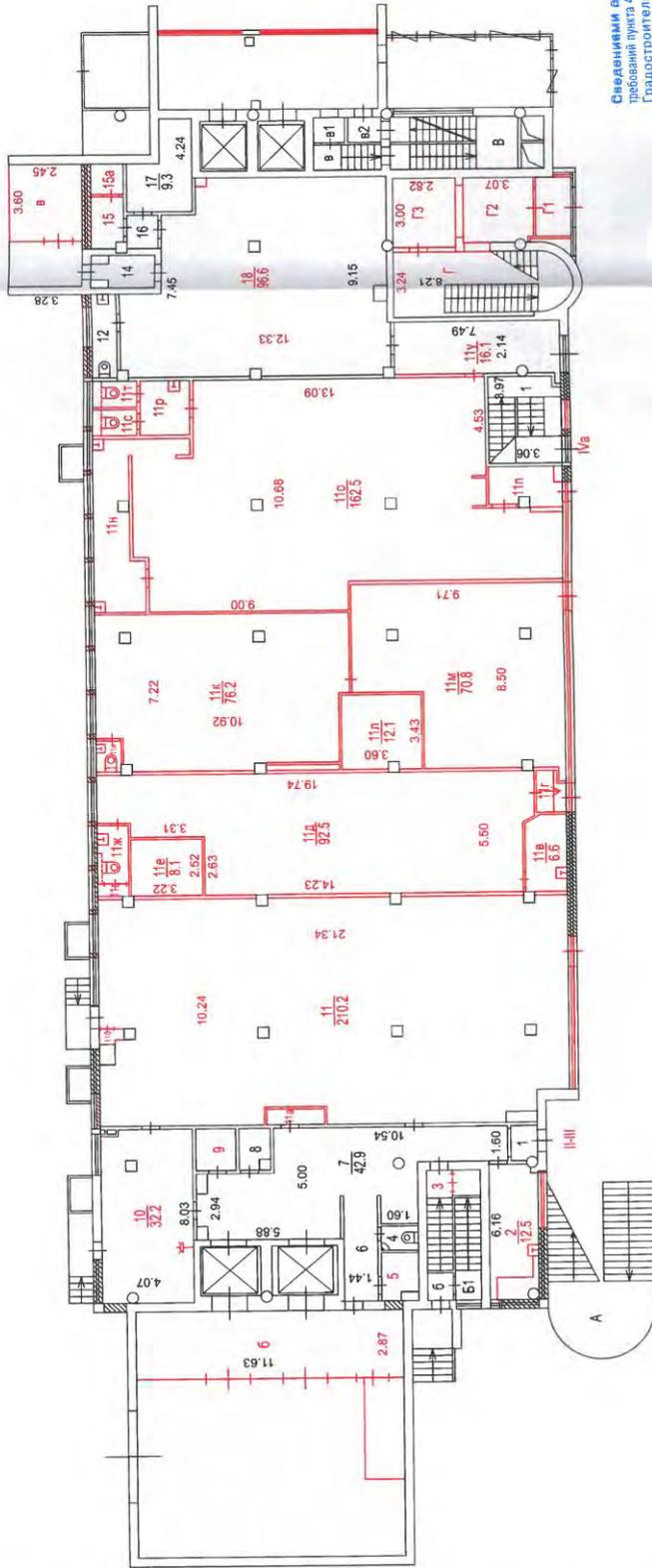
№3 Второе территориальное управление ГБУ Мосгорэти

Сведения о соблюдении требований 4-й части 17-й статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП Мосгорэти не располагает

II. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: _____ Микрорайонный дворостроительный корпус № 36
 Домовлад. (вкл.) _____ Дом № 36
 корпус _____ Строение (строение)
 квартал № _____ Западный АО г.Москва

1 ЭТАЖ



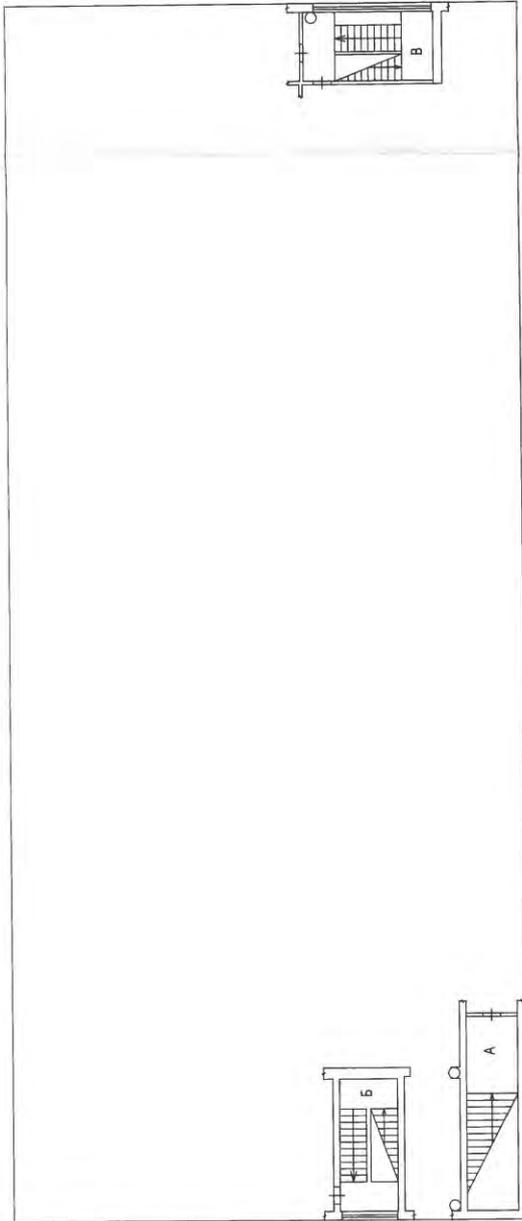
Сведения в объявлении
 требований пункта 4 части 7 статьи 51
 Градостроительного кодекса
 Российской Федерации
 ГУП МосгорБТИ не располагает

Разрешение на возведение
 строений № Б.В.
 № _____ от _____ 2019 г.
 Исполнитель Янин С.А.
 Проверил Лазова С.С.

Второе территориальное
 управление
 №93
 ГУП МосгорБТИ

II. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: Микрорайонный просп.,
инженерная ул. Пискаревский район, СПб. 79.0.3
 ДАМАР (вп.) _____ ДОМ _____ 36
корпус (вп.) _____
 корпус _____ строение (сооружение) _____
 квартал № _____ 2533 _____ Западный АО г. Москва

2 ЭТАЖ



№3
 Второе территориальное
 управление
 ГБУ МосгорБТИ

Поэтажный план составлен по состоянию на
 " 17 " декабря 2019 г.
 План снят Енин С.А.
 Проверил Изюмова С.С.
 " 31 " декабря 2019 г.

Масштаб 1:200

Стр. 5

III. Экспликация к поэтажному плану помещения

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Мичуринский проспект, дом 36

Помещение № I Тип: Нежилое

ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает
 (ком.5,7,8,8а,9-12,14,17,18,20,22,24,29,34,34а,35,35а,36-38,38а,38б,39,42,43,43а,43б,43в,43г,43д,44,46)
 Решение префектуры АО о согласовании проведения работ о перепланировке квартиры (помещения) от 27.04.2009 г. № ОК-М1-638/9-(0)-1

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
подвал	1	пункт тепловой	21,8	21,8				320	прочая 17.12.2019 г.
	2	лестница	10,9		10,9				прочая 17.12.2019 г.
	3	кабинет	13,9	13,9					складс. 17.12.2019 г.
	4	коридор	9,1		9,1				складс. 17.12.2019 г.
	4а	лифт	5,0		5,0				складс. 17.12.2019 г.
	4б	лифт	5,0		5,0				складс. 17.12.2019 г.
	5	помещение подсобное	10,1		10,1				складс. 17.12.2019 г.
	6	помещение подсобное	6,6		6,6				складс. 17.12.2019 г.
	7	цех	15,4	15,4					складс. 17.12.2019 г.
	8	санузел	2,5		2,5				складс. 17.12.2019 г.
	8а	коридор	2,9		2,9				складс. 17.12.2019 г.
	9	парикмахерская	11,6	11,6					складс. 17.12.2019 г.
	10	помещение подсобное	8,5		8,5				складс. 17.12.2019 г.
	11	кладовая	3,6		3,6				складс. 17.12.2019 г.
	12	помещение подсобное	3,6		3,6				складс. 17.12.2019 г.
	13	коридор	2,2		2,2				складс. 17.12.2019 г.
	14	уборная	2,9		2,9				складс. 17.12.2019 г.
	15	уборная	3,0		3,0				складс. 17.12.2019 г.
	16	коридор	28,6		28,6				складс. 17.12.2019 г.
	17	парикмахерская	9,5	9,5					складс. 17.12.2019 г.
	18	парикмахерская	13,1	13,1					прочая 17.12.2019 г.
	19	электрощитовая	10,7	10,7					прочая 17.12.2019 г.
	20	коридор	31,8		31,8				складс. 17.12.2019 г.
	21	комната охраны	4,6		4,6				складс. 17.12.2019 г.
	22	кабинет	14,7	14,7					складс. 17.12.2019 г.
	23	помещение подсобное	7,0		7,0				складс. 17.12.2019 г.
	24	помещение подсобное	8,2		8,2				складс. 17.12.2019 г.
	25	коридор	4,8		4,8				складс. 17.12.2019 г.
	26	кабинет	8,0	8,0					складс. 17.12.2019 г.

город Москва, Мичуринский проспект, дом 36

Стр. 6

27	бельевая	2,8		2,8				складс. 17.12.2019 г.
28	прочее	3,3	3,3					складс. 17.12.2019 г.
29	гардеробная	11,2		11,2				складс. 17.12.2019 г.
34	зал торговый	224,5	224,5					складс. 17.12.2019 г.
34а	помещение подсобное	22,3		22,3				складс. 17.12.2019 г.
35	зал торговый	18,1	18,1					складс. 17.12.2019 г.
35а	помещение подсобное	2,9		2,9				складс. 17.12.2019 г.
36	помещение подсобное	9,9		9,9				складс. 17.12.2019 г.
37	лестница	6,5		6,5				складс. 17.12.2019 г.
38	зал торговый	139,9	139,9					торгов. 17.12.2019 г.
38а	зал торговый	64,1	64,1					складс. 17.12.2019 г.
38б	помещение подсобное	8,6		8,6				складс. 17.12.2019 г.
39	уборная	1,2		1,2				торгов. 17.12.2019 г.
42	камера холодильная	9,4	9,4					торгов. 17.12.2019 г.
43	зал обеденный	74,2	74,2					торгов. 17.12.2019 г.
43а	кухня	50,3		50,3				складс. 17.12.2019 г.
43б	умывальная	2,4		2,4				складс. 17.12.2019 г.
43в	уборная	1,2		1,2				складс. 17.12.2019 г.
43г	камера холодильная	6,5	6,5					складс. 17.12.2019 г.
43д	помещение подсобное	4,1		4,1				складс. 17.12.2019 г.
44	помещение подсобное	13,0		13,0				торгов. 17.12.2019 г.
45	помещение подсобное	8,3		8,3				торгов. 17.12.2019 г.
46	помещение подсобное	4,9		4,9				прочая 17.12.2019 г.
46а	отделение машинное	6,2		6,2				прочая 09.08.2013 г.
Итого по помещению		975,4	658,7	316,7				
Нежилые помещения всего		975,4	658,7	316,7				
в т.ч. Торговые		246,0	223,5	22,5				
Складские		661,8	389,6	272,2				
Прочие		67,6	45,6	22,0				

Помещение № 1а Тип: Нежилое

ф.25

Необходима текущая инвентаризация

Решение префектуры АО о согласовании проведения работ о перепланировке квартиры (помещения) от 27.04.2009 г. № ОК-М1-638/9-(0)-1

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
подвал	1	помещение подсобное	8,2		8,2			320	складс. 09.08.2013 г.	
Итого по помещению			8,2		8,2					
Нежилые помещения всего			8,2		8,2					

город Москва, Мичуринский проспект, дом 36

Стр. 7

в т.ч. Складские	8,2	8,2				
------------------	-----	-----	--	--	--	--

Помещение № II-III Тип: Нежилое

ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает

(ком.2,3,5,9-11,11а,11б,11в,11г,11д,11е,11ж,11з,11и,11к,11л,11м,11н,11о,11п,11р,11с,11т,11у,12,15,15а,18)

Разрешение на возведение объекта не предъявлено (ком. б,в)

Решение префектуры АО о согласовании проведения работ о перепланировке квартиры (помещения) от 27.04.2009 г. № ОК-М1-638/9-(0)-1

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
1	1	тамбур	1,9		1,9				320 торгов. 17.12.2019 г.	
	2	кабинет	12,5	12,5					торгов. 17.12.2019 г.	
	3	лестница	6,0		6,0				прочая 17.12.2019 г.	
	4	уборная	1,7		1,7				торгов. 17.12.2019 г.	
	5	помещение подсобное	2,9		2,9				торгов. 17.12.2019 г.	
	6	коридор	7,0		7,0				торгов. 17.12.2019 г.	
	7	помещение приема-выдачи	42,9		42,9				торгов. 17.12.2019 г.	
	8	кладовая	2,8		2,8				торгов. 17.12.2019 г.	
	9	помещение подсобное	2,8		2,8				торгов. 17.12.2019 г.	
	10	помещение подсобное	32,2		32,2				торгов. 17.12.2019 г.	
	11	зал торговый	210,2	210,2					торгов. 17.12.2019 г.	
	11а	тамбур	1,9		1,9				торгов. 17.12.2019 г.	
	11б	шкаф встроенный	0,5		0,5				торгов. 17.12.2019 г.	
	11в	помещение подсобное	6,6		6,6				торгов. 17.12.2019 г.	
	11г	тамбур	2,8		2,8				торгов. 17.12.2019 г.	
	11д	зал	92,5	92,5					торгов. 17.12.2019 г.	
	11е	зал	8,1	8,1					торгов. 17.12.2019 г.	
	11ж	санузел	3,7		3,7				торгов. 17.12.2019 г.	
	11з	шкаф встроенный	0,7		0,7				торгов. 17.12.2019 г.	
	11и	санузел	1,6		1,6				торгов. 17.12.2019 г.	
	11к	зал торговый	76,2	76,2					торгов. 17.12.2019 г.	
	11л	зал торговый	12,1	12,1					торгов. 17.12.2019 г.	
	11м	зал торговый	70,8	70,8					торгов. 17.12.2019 г.	
	11н	помещение подсобное	14,4		14,4				торгов. 17.12.2019 г.	
	11о	зал обеденный	162,5	162,5					торгов. 17.12.2019 г.	
	11п	тамбур	5,7		5,7				торгов. 17.12.2019 г.	
	11р	умывальная	5,6		5,6				торгов. 17.12.2019 г.	
	11с	уборная	2,4		2,4				торгов. 17.12.2019 г.	
	11т	уборная	2,4		2,4				торгов. 17.12.2019 г.	
	11у	тамбур	16,1		16,1				торгов. 17.12.2019 г.	

город Москва, Мичуринский проспект, дом 36

Стр. 8

	12	уборная	3,2		3,2					торгов. 17.12.2019 г.
	14	тамбур	6,0		6,0					торгов. 17.12.2019 г.
	15	коридор	3,0		3,0					торгов. 17.12.2019 г.
	15a	помещение подсобное	2,0		2,0					торгов. 17.12.2019 г.
	16	коридор	1,8		1,8					торгов. 17.12.2019 г.
	17	помещение подсобное	9,3		9,3					торгов. 17.12.2019 г.
	18	зал торговый	96,6	96,6						торгов. 17.12.2019 г.
	б	склад							33,4	* 17.12.2019 г.
	в	склад							8,8	* 17.12.2019 г.
Итого по помещению			931,4	741,5	189,9					
Нежилые помещения всего			931,4	741,5	189,9					
в т.ч. Торговые			925,4	741,5	183,9					
Прочие			6,0		6,0					
Кроме того:									42,2	
* Площадь помещений, не входящих в общую площадь										

Помещение № IVa Тип: Нежилое

ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.1)

Решение префектуры АО о согласовании проведения работ о перепланировке квартиры (помещения) от 27.04.2009 г. № ОК-М1-638/9-(0)-1

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
1	1	лестница	8,2		8,2				320 торгов. 17.12.2019 г.	
Итого по помещению			8,2		8,2					
Нежилые помещения всего			8,2		8,2					
в т.ч. Торговые			8,2		8,2					

Тип: Нежилое

ф.25

Необходима текущая инвентаризация

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
подвал	В	клетка лестничная	9,6		9,6				320 прочая 09.08.2013 г.	
Итого по помещению			9,6		9,6					
Нежилые помещения всего			9,6		9,6					
в т.ч. Прочие			9,6		9,6					

Тип: Нежилое

ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.Г,Г1,Г2,Г3)

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
1	А	клетка лестничная	25,7		25,7				прочая 17.12.2019 г.
	Б1	клетка лестничная	3,9		3,9				прочая 17.12.2019 г.
	б	тамбур	2,0		2,0				прочая 17.12.2019 г.
	В	клетка лестничная	16,8		16,8				прочая 09.08.2013 г.
	в	тамбур	3,4		3,4				прочая 09.08.2013 г.
	в1	тамбур	1,6		1,6				прочая 09.08.2013 г.
	в2	тамбур	1,6		1,6				прочая 09.08.2013 г.
	Г	клетка лестничная	24,9		24,9				прочая 17.12.2019 г.
	Г1	тамбур	4,0		4,0				прочая 17.12.2019 г.
	Г2	коридор	8,8		8,8				прочая 17.12.2019 г.
	Г3	гардеробная	8,5		8,5				прочая 17.12.2019 г.
Итого по помещению			101,2		101,2				
Нежилые помещения всего			101,2		101,2				
в т.ч. Прочие			101,2		101,2				

Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
2	А	клетка лестничная	18,0		18,0				прочая 17.12.2019 г.
	Б	клетка лестничная	16,5		16,5				прочая 17.12.2019 г.
	В	клетка лестничная	17,9		17,9				прочая 09.08.2013 г.
Итого по помещению			52,4		52,4				
Нежилые помещения всего			52,4		52,4				
в т.ч. Прочие			52,4		52,4				

ИТОГО	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Примечание	
	всего	в том числе		в том числе			
		основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
Итого	2086,4	1400,2	686,2				
Нежилые помещения всего	2086,4	1400,2	686,2				
в т.ч. Торговые	1179,6	965,0	214,6				
Складские	670,0	389,6	280,4				

город Москва, Мичуринский проспект, дом 36

Стр. 10

Прочие	236,8	45,6	191,2				
Кроме того: По помещениям, не входящим в общую площадь здания	42,2						
в т.ч. по прочим	42,2						

Экспликация на 6 страницах

IV. Сведения о здании

Год постройки	1973
Год пристройки	
Год надстройки	
Год переоборудования	
Год последнего капитального ремонта	
Этажность	2
Кроме того:	
Количество подземных этажей	1
В том числе:	
Объём, куб.м.	14648
Количество квартир	-
Функциональное назначение	
Шифр проекта	нет данных
Материал стен	панельные
Материал перекрытий	железобетонные
Общий процент износа, %	20
Год установки процента износа	1999 г.
Общая площадь здания, кв.м.	3198,6
Нежилая площадь здания, кв.м.	3198,6
В т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях, кв.м.	0,0
Жилая площадь жилых помещений, кв.м.	0,0
Площадь, не входящая в общую площадь здания, кв.м.	1265,2
Степень благоустройства здания	Водопровод - централизованный; Канализация - централизованная; Отопление - центральное от ТЭЦ; Горячее водоснабжение - централизованное; Газоснабжение - нет; Электроснабжение - 220 В. Скрытая проводка; Напольные электроплиты - нет; Лифты грузовые - 5 шт.; Лифты пассажирские - нет; Лифты грузопассажирские - нет

V. Сведения о помещении

Оборудование помещений приборами учёта

Вид благоустройства	Количество счётчиков, шт.
Водопровод (холодное водоснабжение)	-
Водопровод (горячее водоснабжение)	-
Отопление	-
Газоснабжение	-
Электроснабжение	-

Ответственный исполнитель

Проверил



Янкин С.А.

31.12.2019 г.

Руководитель группы
по инвентаризации строений
и сооружений 1-го инженерного
отдела Второго ТУ
С.С. Изюмова

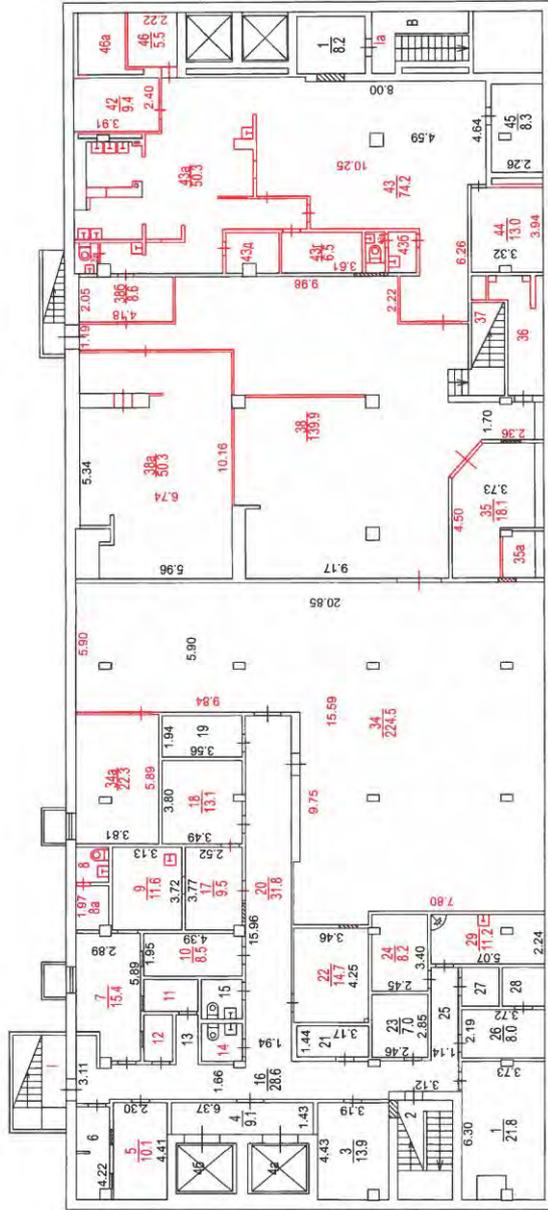


2116821

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: _____ Мещеряковский проезд
на территории АО «ЭКСО» (Форм. № 1/01)
 Домовлад. (вл.) _____ АОИМ _____ 36
 корпус _____ строение (сооружение) _____
поэтаж. план
 квартал № _____ 2533 _____ Западный АО г. Москва

ПОДВАЛ



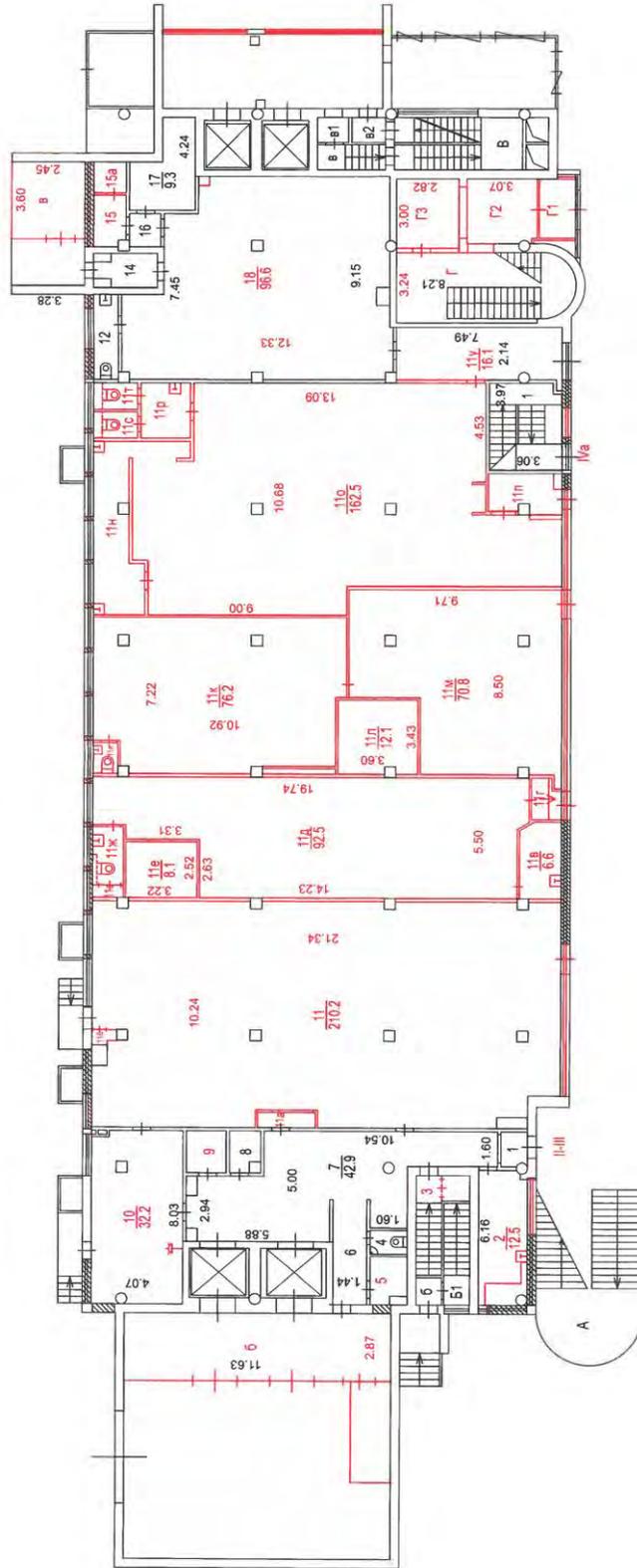
№3
 Второе территориальное
 управление
 ГБУ МосгорБТИ

Сведения о соблюдении
 требований пункта 4 части 17 статьи 51
 Градостроительного кодекса
 Российской Федерации
 ГУП МосгорБТИ не располагают.

Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: Муниципальный пр-кт
д. 10 км от МКАД, в районе Пятницкое шоссе
 домовлад. (вп.) дом 36
пос. Пятницкое
 корпус строение (сооружение)
наименование
 квартал № Западный АО г. Москвы

1 ЭТАЖ



Второе территориальное управление
№3
 ГБУ МосгорБТИ

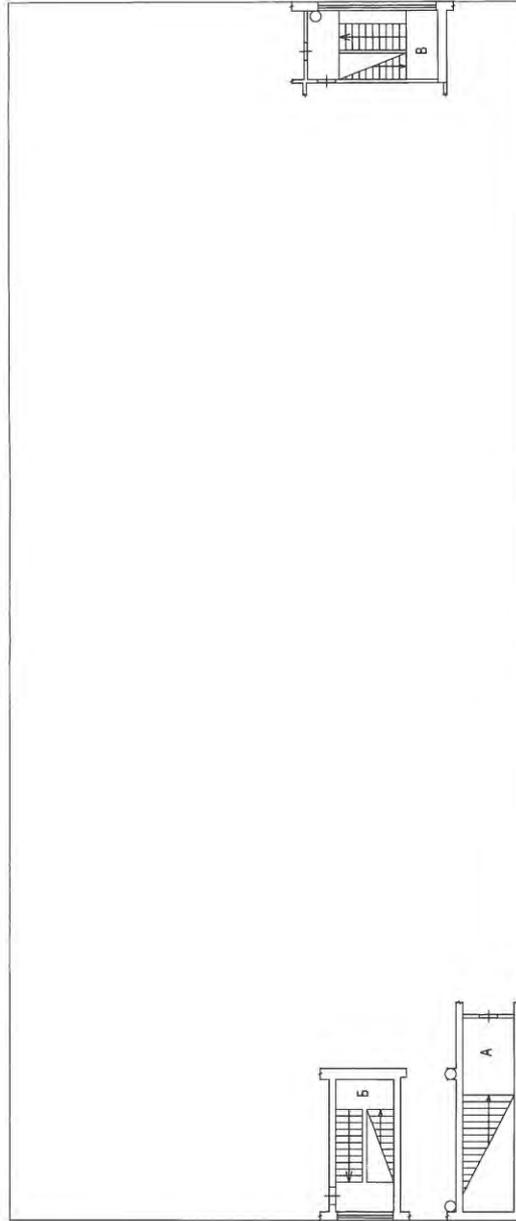
Разрешение на возведение
 строит. № 6.в
 не предъявлено
 ГБУ МосгорБТИ
 "30" декабря 2018 г.
 Исполнитель Динин С.А.
 Проверил Исамова С.С.

Сведениями о соблюдении
 требований пункта 4 части 1 статьи 51
 Градостроительного кодекса
 Российской Федерации
 ГУП МосгорБТИ не располагает

Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: Милутинский проезд, 36
 Домодат (вп.) _____ Дом _____ 36
 корпус _____ строения (строение) _____
 квартал № 2533 Западный АО г.Москва

2 ЭТАЖ



№3
 Второе территориальное
 управление
 ГБУ МосгорБТИ

Проектный план составлен по состоянию на
 № 17 № декабря 2019 г.
 План снят Яким С.А.
 Проверил Изомова С.С.
 № 30 № декабря 2019 г.

Масштаб 1:200

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации
Второе территориальное управление

Адрес: 127018, г. Москва, ул. Стрелецкая, д. 9А
Телефон: 8 (495) 656-29-50, 8 (495) 656-22-19

к заказу 94 93 301970 от 11.11.2019 г.



ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Мичуринский проспект, дом 36



стр. 1

Помещение № I Тип: Нежилое

ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает
(ком.5,7,8,8а,9-12,14,17,18,20,22,24,29,34,34а,35,35а,36-38,38а,38б,39,42,43,43а,43б,43в,43г,43д,44,46)
Решение префектуры АО о согласовании проведения работ о перепланировке квартиры (помещения) от 27.04.2009 г. № ОК-М1-638/9-(0)-1

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
подвал	1	пункт тепловой	21,8	21,8				320	прочая 17.12.2019 г.	
	2	лестница	10,9		10,9				прочая 17.12.2019 г.	
	3	кабинет	13,9	13,9					складс. 17.12.2019 г.	
	4	коридор	9,1		9,1				складс. 17.12.2019 г.	
	4а	лифт	5,0		5,0				складс. 17.12.2019 г.	
	4б	лифт	5,0		5,0				складс. 17.12.2019 г.	
	5	помещение подсобное	10,1		10,1				складс. 17.12.2019 г.	
	6	помещение подсобное	6,6		6,6				складс. 17.12.2019 г.	
	7	цех	15,4	15,4					складс. 17.12.2019 г.	
	8	санузел	2,5		2,5				складс. 17.12.2019 г.	
	8а	коридор	2,9		2,9				складс. 17.12.2019 г.	
	9	парикмахерская	11,6	11,6					складс. 17.12.2019 г.	
	10	помещение подсобное	8,5		8,5				складс. 17.12.2019 г.	
	11	кладовая	3,6		3,6				складс. 17.12.2019 г.	
	12	помещение подсобное	3,6		3,6				складс. 17.12.2019 г.	
	13	коридор	2,2		2,2				складс. 17.12.2019 г.	
	14	уборная	2,9		2,9				складс. 17.12.2019 г.	
	15	уборная	3,0		3,0				складс. 17.12.2019 г.	
16	коридор	28,6		28,6			складс. 17.12.2019 г.			
17	парикмахерская	9,5	9,5				складс. 17.12.2019 г.			
18	парикмахерская	13,1	13,1				прочая 17.12.2019 г.			



02 93 19 0005968

Адрес (иное описание местоположения):
 город Москва, Мичуринский проспект, дом 36

стр. 2

	19	электрощитовая	10,7	10,7					прочая 17.12.2019 г.
	20	коридор	31,8		31,8				складс. 17.12.2019 г.
	21	комната охраны	4,6		4,6				складс. 17.12.2019 г.
	22	кабинет	14,7	14,7					складс. 17.12.2019 г.
	23	помещение подсобное	7,0		7,0				складс. 17.12.2019 г.
	24	помещение подсобное	8,2		8,2				складс. 17.12.2019 г.
	25	коридор	4,8		4,8				складс. 17.12.2019 г.
	26	кабинет	8,0	8,0					складс. 17.12.2019 г.
	27	бельевая	2,8		2,8				складс. 17.12.2019 г.
	28	прочее	3,3	3,3					складс. 17.12.2019 г.
	29	гардеробная	11,2		11,2				складс. 17.12.2019 г.
	34	зал торговый	224,5	224,5					складс. 17.12.2019 г.
	34а	помещение подсобное	22,3		22,3				складс. 17.12.2019 г.
	35	зал торговый	18,1	18,1					складс. 17.12.2019 г.
	35а	помещение подсобное	2,9		2,9				складс. 17.12.2019 г.
	36	помещение подсобное	9,9		9,9				складс. 17.12.2019 г.
	37	лестница	6,5		6,5				складс. 17.12.2019 г.
	38	зал торговый	139,9	139,9					торгов. 17.12.2019 г.
	38а	зал торговый	64,1	64,1					складс. 17.12.2019 г.
	38б	помещение подсобное	8,6		8,6				складс. 17.12.2019 г.
	39	уборная	1,2		1,2				торгов. 17.12.2019 г.
	42	камера холодильная	9,4	9,4					торгов. 17.12.2019 г.
	43	зал обеденный	74,2	74,2					торгов. 17.12.2019 г.
	43а	кухня	50,3		50,3				складс. 17.12.2019 г.
	43б	умывальная	2,4		2,4				складс. 17.12.2019 г.
	43в	уборная	1,2		1,2				складс. 17.12.2019 г.
	43г	камера холодильная	6,5	6,5					складс. 17.12.2019 г.
	43д	помещение подсобное	4,1		4,1				складс. 17.12.2019 г.
	44	помещение подсобное	13,0		13,0				торгов. 17.12.2019 г.
	45	помещение подсобное	8,3		8,3				торгов. 17.12.2019 г.
	46	помещение подсобное	4,9		4,9				прочая 17.12.2019 г.
	46а	отделение машинное	6,2		6,2				прочая 09.08.2013 г.
	Итого по помещению		975,4	658,7	316,7				
	Нежилые помещения всего		975,4	658,7	316,7				
	в т.ч. Торговые		246,0	223,5	22,5				

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Мичуринский проспект, дом 36

стр. 3

Складские	661,8	389,6	272,2					
Прочие	67,6	45,6	22,0					

Помещение № Ia Тип: Нежилое

ф.25

Необходима текущая инвентаризация

Решение префектуры АО о согласовании проведения работ о перепланировке квартиры (помещения) от 27.04.2009 г. № ОК-М1-638/9-(0)-1

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
подвал	1	помещение подсобное	8,2		8,2			320	складс. 09.08.2013 г.	
Итого по помещению			8,2		8,2					
Нежилые помещения всего			8,2		8,2					
в т.ч. Складские			8,2		8,2					

Помещение № II-III Тип: Нежилое

ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса

Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает

(ком.2,3,5,9-11,11а,11б,11в,11г,11д,11е,11ж,11з,11и,11к,11л,11м,11н,11о,11п,11р,11с,11т,11у,12,15,15а,18)

Разрешение на возведение объекта не предъявлено (ком. б,в)

Решение префектуры АО о согласовании проведения работ о перепланировке квартиры (помещения) от 27.04.2009 г. № ОК-М1-638/9-(0)-1

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
1	1	тамбур	1,9		1,9			320	торгов. 17.12.2019 г.	
	2	кабинет	12,5	12,5					торгов. 17.12.2019 г.	
	3	лестница	6,0		6,0				прочая 17.12.2019 г.	
	4	уборная	1,7		1,7				торгов. 17.12.2019 г.	
	5	помещение подсобное	2,9		2,9				торгов. 17.12.2019 г.	
	6	коридор	7,0		7,0				торгов. 17.12.2019 г.	
	7	помещение приема-выдачи	42,9		42,9				торгов. 17.12.2019 г.	
	8	кладовая	2,8		2,8				торгов. 17.12.2019 г.	
	9	помещение подсобное	2,8		2,8				торгов. 17.12.2019 г.	
	10	помещение подсобное	32,2		32,2				торгов. 17.12.2019 г.	
	11	зал торговый	210,2	210,2					торгов. 17.12.2019 г.	
	11а	тамбур	1,9		1,9				торгов. 17.12.2019 г.	
	11б	шкаф встроенный	0,5		0,5				торгов. 17.12.2019 г.	
	11в	помещение подсобное	6,6		6,6				торгов. 17.12.2019 г.	
	11г	тамбур	2,8		2,8				торгов. 17.12.2019 г.	

Адрес (иное описание местоположения):
 город Москва, Мичуринский проспект, дом 36

стр. 4

	11д	зал	92,5	92,5				торгов. 17.12.2019 г.
	11е	зал	8,1	8,1				торгов. 17.12.2019 г.
	11ж	санузел	3,7		3,7			торгов. 17.12.2019 г.
	11з	шкаф встроенный	0,7		0,7			торгов. 17.12.2019 г.
	11и	санузел	1,6		1,6			торгов. 17.12.2019 г.
	11к	зал торговый	76,2	76,2				торгов. 17.12.2019 г.
	11л	зал торговый	12,1	12,1				торгов. 17.12.2019 г.
	11м	зал торговый	70,8	70,8				торгов. 17.12.2019 г.
	11н	помещение подсобное	14,4		14,4			торгов. 17.12.2019 г.
	11о	зал обеденный	162,5	162,5				торгов. 17.12.2019 г.
	11п	тамбур	5,7		5,7			торгов. 17.12.2019 г.
	11р	умывальная	5,6		5,6			торгов. 17.12.2019 г.
	11с	уборная	2,4		2,4			торгов. 17.12.2019 г.
	11т	уборная	2,4		2,4			торгов. 17.12.2019 г.
	11у	тамбур	16,1		16,1			торгов. 17.12.2019 г.
	12	уборная	3,2		3,2			торгов. 17.12.2019 г.
	14	тамбур	6,0		6,0			торгов. 17.12.2019 г.
	15	коридор	3,0		3,0			торгов. 17.12.2019 г.
	15а	помещение подсобное	2,0		2,0			торгов. 17.12.2019 г.
	16	коридор	1,8		1,8			торгов. 17.12.2019 г.
	17	помещение подсобное	9,3		9,3			торгов. 17.12.2019 г.
	18	зал торговый	96,6	96,6				торгов. 17.12.2019 г.
	б	склад					33,4	* 17.12.2019 г.
	в	склад					8,8	* 17.12.2019 г.
Итого по помещению			931,4	741,5	189,9			
Нежилые помещения всего			931,4	741,5	189,9			
в т.ч. Торговые			925,4	741,5	183,9			
Прочие			6,0		6,0			
Кроме того: * Площадь помещений, не входящих в общую площадь							42,2	

Адрес (иное описание местоположения):
 город Москва, Мичуринский проспект, дом 36

стр. 5

Помещение № IVa Тип: Нежилое

ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.1)
 Решение префектуры АО о согласовании проведения работ о перепланировке квартиры (помещения) от 27.04.2009 г. № ОК-М1-638/9-(0)-1

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
1	1	лестница	8,2		8,2				320	торгов. 17.12.2019 г.
Итого по помещению			8,2		8,2					
Нежилые помещения всего			8,2		8,2					
в т.ч. Торговые			8,2		8,2					

Тип: Нежилое

ф.25

Необходима текущая инвентаризация

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
подвал	В	клетка лестничная	9,6		9,6				320	прочая 09.08.2013 г.
Итого по помещению			9,6		9,6					
Нежилые помещения всего			9,6		9,6					
в т.ч. Прочие			9,6		9,6					

Тип: Нежилое

ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.Г,Г1,Г2,Г3)

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
1	А	клетка лестничная	25,7		25,7				320	прочая 17.12.2019 г.
	Б1	клетка лестничная	3,9		3,9					прочая 17.12.2019 г.
	б	тамбур	2,0		2,0					прочая 17.12.2019 г.
	В	клетка лестничная	16,8		16,8					прочая 09.08.2013 г.
	в	тамбур	3,4		3,4					прочая 09.08.2013 г.
	в1	тамбур	1,6		1,6					прочая 09.08.2013 г.
	в2	тамбур	1,6		1,6					прочая 09.08.2013 г.
	Г	клетка лестничная	24,9		24,9					прочая 17.12.2019 г.
	Г1	тамбур	4,0		4,0					прочая 17.12.2019 г.
	Г2	коридор	8,8		8,8					прочая 17.12.2019 г.

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Мичуринский проспект, дом 36

стр. 6

	ГЗ	гардеробная	8,5	8,5				прочая 17.12.2019 г.
Итого по помещению			101,2	101,2				
Нежилые помещения всего			101,2	101,2				
в т.ч. Прочие			101,2	101,2				

Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
2	А	клетка лестничная	18,0		18,0			320	прочая 17.12.2019 г.	
	Б	клетка лестничная	16,5		16,5				прочая 17.12.2019 г.	
	В	клетка лестничная	17,9		17,9				прочая 09.08.2013 г.	
Итого по помещению			52,4		52,4					
Нежилые помещения всего			52,4		52,4					
в т.ч. Прочие			52,4		52,4					

ИТОГО	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Примечание
	всего	в том числе		в том числе			
		основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих	
Итого	2086,4	1400,2	686,2				
Нежилые помещения всего	2086,4	1400,2	686,2				
в т.ч. Торговые	1179,6	965,0	214,6				
Складские	670,0	389,6	280,4				
Прочие	236,8	45,6	191,2				
Кроме того: По помещениям, не входящим в общую площадь здания	42,2						
в т.ч. по прочим	42,2						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 09.06.2001 г. № 7200406

Экспликация на 6 страницах

31.12.2019 г.

Исполнитель

Янкин С.А.



Руководитель группы
по инвентаризации строений
и сооружений 1-го инженерного
отдела Второго ТУ
С.С. Изюмова

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 6 листов



