



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №0420/03-01-ЭО

**справедливой стоимости нежилого помещения площадью
100,6 кв.м (этаж 1, помещение I, комната 1, помещение
III, комната 1), расположенного по адресу: Российская
Федерация, г. Москва, ул. Свободы, д. 57 стр. 1
(кадастровый номер 77:08:0003001:10317)**

Дата проведения оценки: 08 мая 2020 года

Дата составления отчета: 08 мая 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 №10 от 06.04.2020 к Договору № 2016/АИ-АТ/001 от 20.10.2016 об оценке, Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (ООО «ЭКСО» ТПП РФ) провело работы по определению справедливой стоимости нежилого помещения площадью 100,6 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57 стр. 1 (кадастровый номер 77:08:0003001:10317) (далее по тексту «Объект оценки»), по состоянию на 08 мая 2020 г.

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

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 оценки, анализ ситуации на рынке складской 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.

Проведенный анализ складской недвижимости и расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость нежилого помещения площадью 100,6 кв.м (этаж I, помещение I, комната 1, помещение III, комната 1), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57 стр. 1 (кадастровый номер 77:08:0003001:10317), по состоянию на 08 мая 2020 года составляет:

С учетом НДС: 3 800 000 (Три миллиона восемьсот тысяч) рублей

Без учета НДС: 3 166 666,67 (Три миллиона сто шестьдесят 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

О.А. Ряскова

Генеральный директор
ООО «ЭКСО» ТПП РФ



Ю.В. Сафонов

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ	6
3.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	7
3.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	7
3.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	7
4.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	9
4.1.	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	9
4.2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
4.3.	АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.....	11
4.4.	ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ.....	12
5.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
5.1.	ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
5.2.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
5.3.	ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ.....	13
5.4.	ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	16
5.5.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
5.6.	ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА.....	18
6.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	18
6.1.	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	18
6.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	18
6.3.	ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА.....	21
6.4.	ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	25
7.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
7.1.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	27
7.2.	ОСНОВНЫЕ КРИТЕРИИ ОТБОРА НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	27
7.3.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ.....	28
7.4.	ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	29
7.5.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	30
7.5.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	30
7.5.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ.....	31
7.5.3.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	31
7.6.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	39
7.6.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	39
7.6.2.	ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	40
7.6.3.	ОБОСНОВАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК И РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	45
7.7.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	47
8.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	48
9.	ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, МЕТОДИЧЕСКАЯ И СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА, ДРУГИЕ ДАННЫЕ	49
10.	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	50

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки: Дополнительное соглашение №10 от 06.04.2020 к Договору № 2016/АИ-АТ/001 от 20.10.2016 об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АТЛАНТ».

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1-1

Объект оценки:	Нежилое помещение площадью 100,6 кв.м (этаж 1, помещение I, комната 1, помещение III, комната 1), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57 стр. 1 (кадастровый номер 77:08:0003001:10317)
Имущественные права на объект оценки	Вид права: общая долевая собственность. Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление.
Балансовая стоимость	Не предоставлена
Обременения объекта оценки	Объект оценки обременен правами доверительного управления

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Таблица 1-2

Затратный подход	не применялся
Доходный подход	3 667 148р.
Сравнительный подход	3 931 750р.

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки - нежилого помещения площадью 100,6 кв.м (этаж 1, помещение I, комната 1, помещение III, комната 1), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57 стр. 1 (кадастровый номер 77:08:0003001:10317), по состоянию на 08 мая 2020 г. составляет:

С учетом НДС: 3 800 000 (Три миллиона восемьсот тысяч) рублей

Без учета НДС: 3 166 666,67 (Три миллиона сто шестьдесят 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 недвижимости «АТЛАНТ».

2. Задание на оценку

Таблица 2-1

Объект оценки, состав, характеристика объекта оценки:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Нежилое здание площадью 4 346,5 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, мкр-н Северное Чертаново, корп. 823 (кадастровый номер 77:05:0006002:1055). 2. Нежилое здание площадью 3 913 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Свободы, д. 57 (кадастровый номер 77:08:0004006:1003). 3. Нежилые помещения площадью 1 027,3 кв.м., расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Нахимовский проспект, д. 61, в составе: подвал – комн. Б, В; пом. I – комн. I; пом. II – комн. с 1 по 32; этаж 1 – ком. Б, В, б; пом. II – комн. 1, 1а, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, с 8 по 13 (кадастровый номер 77:05:0003003:6259). 4. Нежилое помещение площадью 100,6 кв.м. (этаж 1, помещение I, комната 1, помещение III, комната 1), расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Свободы, д. 57, стр. 1 (кадастровый номер 77:08:0003001:10317)
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	<p>Вид права: общая долевая собственность. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление.</p>
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:	08 мая 2020 г.
Этапы, сроки проведения оценки:	В срок до 08 мая 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: <ul style="list-style-type: none"> 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.
--	---

Примечание: для каждого Объекта оценки составляется отдельный отчет.

3. Сведения о Заказчике оценки и Оценщике

3.1. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 3-1

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:	5077746875355 от 05.06.2007
Юридический адрес:	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

3.2. Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке

Таблица 3-2

Фамилия, имя, отчество Оценщика:	Ряскова 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.	

3.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Таблица 3-3

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, город Москва, переулок Холодильный, д. 3, корп. 1, стр. 3, пом. 1, комн. 37
Контакты:	Телефоны: (495) 502-82-28 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 заключение 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 августа 2005г.) • Ассоциации российских банков (АРБ) (свидетельство №1327 от 07.10.2002г.), • АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» (уведомление о присоединении от 13.12.2006г. №2600/1280), • Международной организации FIABCI (свидетельство от 31.05.1996г.), • Торгово-промышленная палата Российской Федерации (регистрационный номер 506 с 2005г.)

Аккредитации:	<ul style="list-style-type: none"> • ФГУП «Главное производственно-коммерческое управление по обслуживанию дипломатического корпуса при Министерстве иностранных дел Российской Федерации» (ГлавУпДК при МИД России) - оценка стоимости недвижимого имущества (протокол от 27.01.2017г.) • Союз финансово-экономических судебных экспертов (свидетельство №035 от 25 мая 2018г., свидетельство №026 от 01 января 2019г.). • ОАО АКБ «Международный Финансовый Клуб» (уведомление о включение в Реестр оценщиков-партнеров №35-5/00 от 21.04.2014г.) • Коммерческий банк «Московское ипотечное агентство» (ОАО) – оценка недвижимого имущества (Письмо №14-08/4558 от 06.08.2009г.)
Рекомендации от:	<ul style="list-style-type: none"> • Высшего Арбитражного Суда РФ (Письмо №С3-7/ОП-449 от 07.08.1995г.) • Управления Судебного департамента Верховного Суда РФ (УСД-1/1874 от 28.06.2011г.).
<p>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 марта 2010г., действителен до 22 мая 2022г.</p>	

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

4. Общие положения

4.1. 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 Объекты 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 соотношение 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 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 объекты 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.

4.2. 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 требования 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 28.12.2015 № 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.

4.3. Анализ достаточности и достоверности информации

Вся информация, используемая для расчетов при определении 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 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.

4.4. 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.

5. Описание Объекта оценки

5.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки

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

1. Кадастровый паспорт помещения по состоянию на 24.12.2009г. с поэтажным планом и экспликацией;
2. Выписка из ЕГРН по состоянию на 23.03.2020г.

5.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Основные технико-экономические показатели Объекта оценки – нежилого помещения площадью 100,6 кв.м (этаж 1, помещение I, комната 1, помещение III, комната 1) (кадастровый номер 77:08:0003001:10317), краткое описание конструктивных элементов, полученных в результате анализа предоставленных Заказчиком документов и визуального осмотра, проведенного оценщиком, представлены ниже в таблице.

Таблица 5-1

Параметр	Характеристика	Источник
Наименование	Нежилое помещение	Выписка из кадастрового паспорта на здание (строение) по состоянию на 24.12.2009 г.
Местоположение	Москва, ул. Свободы, д. 57 стр.1	Выписка из кадастрового паспорта на здание (строение) по состоянию на 24.12.2009 г.
Текущее использование	Складское	Результаты осмотра
Прилегающая территория	Обустроена	Результаты осмотра
Этажность	1	Выписка из кадастрового паспорта на здание (строение) по состоянию на 24.12.2009 г.
Общая площадь, кв. м	100,6	Выписка из кадастрового паспорта на здание (строение) по состоянию на 24.12.2009 г.
Год постройки	1995 г.	https://www.moscowmap.ru
Электроснабжение	Есть	Результаты осмотра
Отопление	Нет	Результаты осмотра
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Результаты осмотра

Техническое состояние помещений	Рабочее	Результаты осмотра
Памятник архитектуры	Нет	Выписка из кадастрового паспорта на здание (строение) по состоянию на 24.12.2009 г.
Конструкция здания		
Фундамент	Блочный ж/б	Результаты осмотра
Стены, перегородки	Кирпич	Результаты осмотра
Наличие парковки	Стихийная	Результаты осмотра

Источник: данные Заказчика, результаты осмотра

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

Таблица 5-2

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 оценки

Внешний вид здания и прилегающей территории



Внутренние помещения







5.3. Информация о текущем использовании

Помещения, расположенные в оцениваемом объекте недвижимости, представлены помещениями складского назначения.

На дату оценки объект оценки используется по текущему назначению – в качестве вспомогательных и складских помещений.

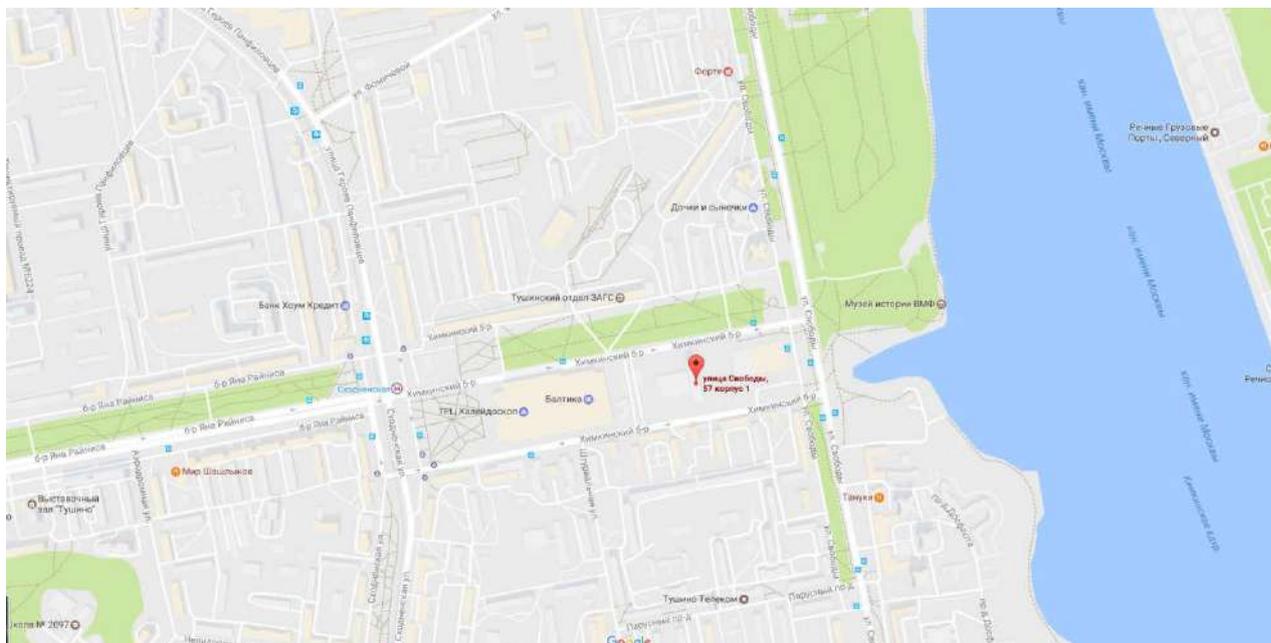
5.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

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

5.5. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен в р-не Южное Тушино Северо-Западного административного округа г. Москвы по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57 стр. 1, 15 мин. пешком от ст. метрополитена «Сходненская». Ближайшее окружение – жилая застройка.

Месторасположение Объекта оценки



Южное Тушино – район в Москве, расположенный в Северо-Западном административном округе, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование.

Граница района на севере проходит по бульвару Яна Райниса и северному проезду Химкинского бульвара, на востоке — по осевой линии канала имени Москвы, на юге – по оси деривационного канала, далее по руслу реки Сходни, потом по оси железнодорожной линии рижского направления, на западе – по границе МКАД.

Первая волна массовой застройки территории района началась в 1940–1950-е годы ещё в составе города Тушино. В тот период были построены кварталы вдоль улиц Сходненская, Лодочная и Окружная, однако в настоящее время проводится массовый снос этих строений и возведение на их месте современных многоэтажных зданий. Следующая волна строительства проходила в 1960–1970-е гг., когда были построены кварталы вдоль бульваров Яна Райниса и Химкинского, Аэродромной и Туристской улиц. В 1980-е были построены кварталы вдоль улицы Василия Петушкова и Трикотажного проезда. Численность населения – 107 269 жителей.

В названиях улиц Южного Тушина четко прослеживаются два мотива - имена деятелей культуры Латвии и Литвы и морская тематика.

Тушинский машиностроительный завод (ТМЗ) – предприятие, производящее как оборонную, так и гражданскую продукцию. В настоящее время на заводе собирают автобусы, специально для ГУП Мосгортранс. С 1993-по 2002 год ТМЗ собирал автобусы Икарус. На территории завода находится НПО «Молния» — головное предприятие, разработавшее космический челнок «Буран».

На территории района находится усадьба Братцево, ныне дом отдыха Союза театральных деятелей РФ.

В Южном Тушино расположен ряд стадионов и спортивных залов, ледовый дворец "Звезда", детско-юношеская спортивная школа ГБОУ ДЮСШ №103 "Южное Тушино". В ДЮСШ №103 дети занимаются двумя видами спорта: регби и греко-римской борьбой. На базе этой спортивной школы действует регбийный клуб "Южное Тушино", выступающий в Федеральной лиге Чемпионата России по регби, третьем по счету дивизионе российского чемпионата.

Транспорт: Станция метро Сходненская (южный выход); Платформа Трикотажная рижского направления; Причал Захарково; Трамвай № 6; Автобусы; Троллейбусы.

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki>

5.6. Имущественные права

Согласно документам, предоставленным Заказчиком, Объект оценки входит 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 по состоянию на 23.03.2020г.).

На основании представленных Заказчиком правоустанавливающих документов, а также учитывая цель оценки настоящего отчета - для принятия решения о приобретении Объекта оценки и определения цены соответствующей сделки, а также для определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда (после поступления Объекта оценки в состав имущества Фонда), 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.

6. Анализ рынка Объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

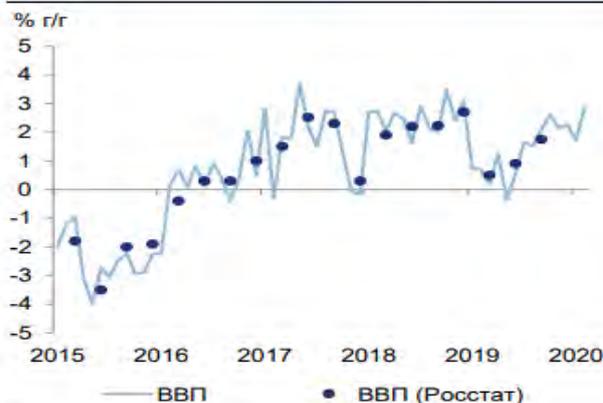
6.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

6.1.1. 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.

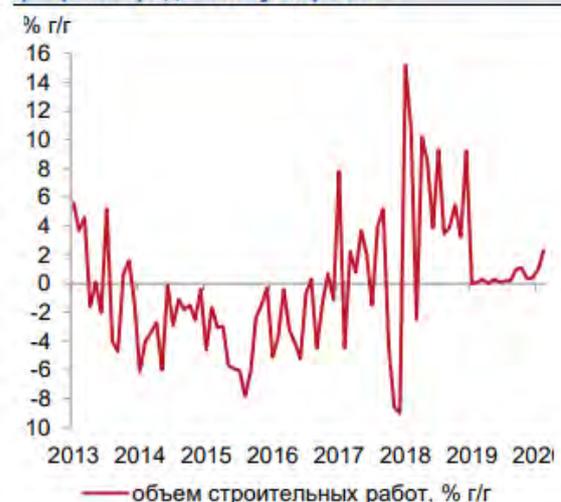
После околонулевых показателей 2019 г. строительный сектор в последние два месяца демонстрирует улучшение динамики. Темп роста объема работ по виду деятельности «Строительство» увеличился до 2,3 % г/г в феврале после 1,0 % г/г в январе и 0,4 % г/г в декабре 2019 года. В феврале сохранялась негативная 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

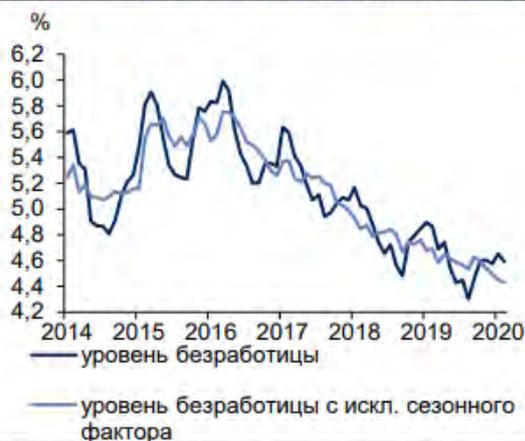


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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	январ.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://www.economy.gov.ru>

6.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Исходя из проведенного анализа в разделе 5 настоящего отчета, можно сделать вывод о том, что оцениваемый объект следует отнести к рынку складской недвижимости. Таким образом, в настоящем отчете представлен обзор рынка складской недвижимости.

6.3. Обзор рынка складской недвижимости Москвы по итогам 2019г.

Основные выводы и прогнозы

Средние цены продажи варьируются от 34 961 до 47 773 рублей за кв. м с учетом НДС в зависимости от направления.

Средние ставки аренды расположены в диапазоне от 4 875 до 5 735 рублей за кв. м в год с учетом НДС, операционных расходов, но без учета коммунальных платежей.

Ставка капитализации составляет 11,5 %. Уровень вакантности составляет 4-5 %.

В целом рынок складской недвижимости класса С (В-) является стабильным, колебания цен носят сезонный характер, рост цен в 2019 году незначительный и составляет 2-3 %.

В 2020 году на рынке складской недвижимости класса С (В-) ожидается продолжение тенденции постепенного сокращения предложений в связи с реновацией. Однако к значительному росту цен это скорее всего не приведет ввиду ограничений со стороны спроса. Прогнозируется, что рост цен составит 3-5 %.

Предложение на рынке складов класса С (В-)

Класс С (В-) складской недвижимости Москвы представлен в основном объектами, расположенными в промышленных зонах на территориях как бывших, так и все ещё работающих предприятий. Промзоны занимают порядка 18,8 тысяч га, что составляет более 17% территории «старой» Москвы.

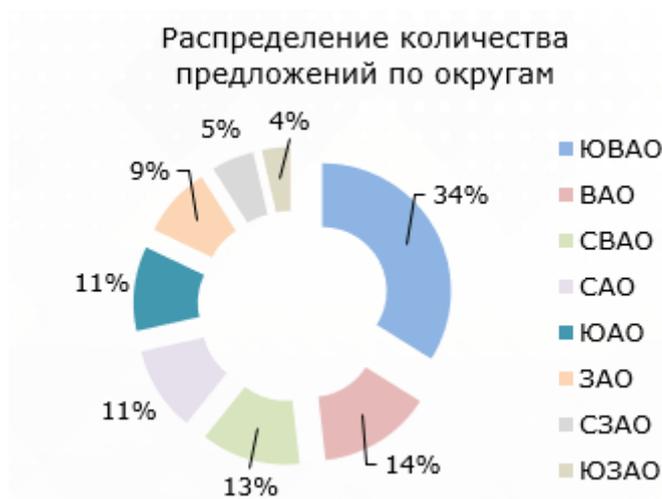
Количество складов класса С (В-) постепенно сокращается. Часть объектов реконструируют и переводят в более высокий класс (В+) с современными системами оснащения. Часть промзон попадает под программу редевелопмента.

Реорганизовать предлагается почти 13 тысяч гектар земли, причем 4,7 тысяч гектар подлежат полной реорганизации, а 7,8 тысяч гектар – частичной. В основе обновления этих территорий лежит формирование комплексной городской застройки с жильем, социальными объектами и новыми рабочими местами.

Городские власти не просто планируют использовать промышленные площадки для градостроительного развития, но и готовы изменить функционал некоторых предприятий на административно-общественную с элементами жилой застройки. Однако промышленная функция ряда зон, например, «Бирюлёво», «Чертаново», «Калошино», «Коровино», «Вагоноремонт» и других, наоборот, будет интенсифицирована, поскольку здесь предполагается разместить новые производственные мощности.



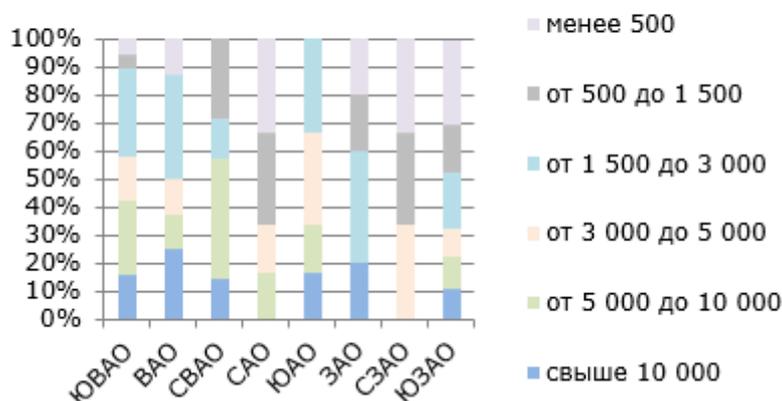
На рынке сохраняется центробежная тенденция, то есть смещение от центра к периферийным районам. Индустриальная недвижимость перебазируется в кластеры, возводимые за МКАД, это связано, как с дорогостоящей землей внутри, так и с определенными ограничениями по доставке грузов на автотранспорте с высокой тоннажностью. Самыми привлекательными складскими комплексами являются объекты непосредственно у МКАД, что удобно для крупных поставок товаров в Москву и ближнее Подмосковье.



В зоне до 25 км от МКАД наибольшее количество предложений складов класса С (В-) наблюдается на юго-восточном и восточном направлениях, ориентированных на грузопотоки по территории России. Арендаторов здесь интересуют наиболее удобные и современные трассы, такие как, например, скоростная трасса Дон.

Несмотря на постоянно растущие объемы строительства, предложение складских площадей не поспевает за нарастающим спросом на высококлассные складские объекты, уровень вакантности которых в 2019 году достиг рекордного минимума за последние 6 лет. Спрос на качественные складские объекты возрастает, в то время как на рынке складской недвижимости класса С (В-) остаются компании, которые арендуют помещения как вспомогательные, или рассматривают покупку объекта для дальнейшего редевелопмента. Для эксплуатации складов класса С (В-), как правило, необходимы значительные вложения, так как построенные в 1950-1990 г. здания значительно износились. Нередко также объекты класса С (В-) эксплуатируются с минимальным набором сервисных услуг (охрана, парковка, организация питания и пр.).

Распределение количества предложений по диапазонам площади



Площадь большинства помещений, выставленных на продажу: 1 500 – 3 000 кв. м. Чуть меньшую долю составляют предложения в диапазоне площади 5 000 - 10 000 кв. м.

Внутри МКАД, чем ближе к ТТК, тем большим спросом пользуются «перевалочные» склады – площадью менее 500 кв. м, что минимизирует расходы и улучшает логистику с учетом минимального набора необходимых разрешений на транспорт.

Экономические зоны

Рынок складской недвижимости класса С (В-) Москвы можно поделить на экономические зоны исходя из административных округов и основных транспортных магистралей, таких как Садовое кольцо, третье транспортное кольцо, МКАД.

В центральной части Москвы предложение складов ограничено. Так, внутри Садового кольца практически отсутствуют предложения. В основном встречаются предложения помещений в подвалах жилых домов и административных зданий.

Наибольшее количество объектов к продаже зафиксировано между ТТК и МКАД. На втором месте по количеству – объекты за МКАД, количество предложений в этой экономической зоне незначительно в связи с преобладанием складов классов А и В+.

Спрос: рынок продажи складов класса С (В-)

При покупке складской недвижимости класса С (В-) в г. Москве наибольшим спросом пользуются производственные и складские здания, расположенные в промышленных зонах вблизи крупных автомагистралей.

На спрос также влияет состояние здания и возможность реконструкции. При этом возможность реконструкции с учетом изменения профиля здания может являться основной целью сделки.

Также спросом пользуются объекты с наличием земельного участка, площадь которого достаточна для организации парковки и площадок для маневрирования транспорта.

Спрос: рынок аренды складов класса С (В-)

Спрос на аренду складских объектов класса С (В-) по-прежнему высок ввиду минимальных арендных ставок на объекты, а также с учетом лояльного подхода к арендаторам.

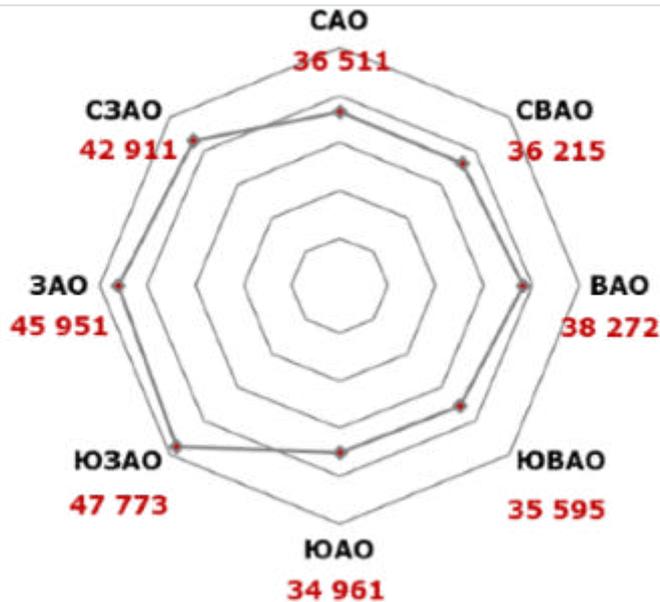
Среди арендаторов складских объектов класса С (В-) преобладают молодые компании с минимальным бюджетом для аренды помещений, на долю которых приходится 40% объема поглощения.

В данном классе основной спрос приходится на небольшие складские помещения площадью до 1 500 кв. м.

Коммерческие условия. Продажа

По мере удаления от центра цена продажи объектов складской недвижимости уменьшается. Стоимость объектов между Садовым кольцом и ТТК выше также ввиду предложения объектов меньшей площади, нежели в остальных экономических зонах.

Средняя цена предложения по округам, руб./кв.м (с НДС)



Юго-Западное и Западное направления традиционно остаются самыми дорогими, средняя цена предложения составляет 47 773 и 45 951 рублей за кв. м соответственно.

Несколько уступает по стоимости складская недвижимость Северо-Западного округа – 42 911 рублей за кв. м.

Самые бюджетные же предложения располагались в Южном и Юго-Восточном округах, средняя цена предложения в которых составляла 34 961 и 35 595 рублей за кв. м соответственно.

Колебания цен носят сезонный характер и связаны с изменением деловой активности: в январе спрос и предложение типично ниже, в феврале на рынок выходит большее число предложений и показатели увеличиваются. Снижение наблюдается в марте по причине насыщения рынка, а далее идет рост и стабилизация цен.

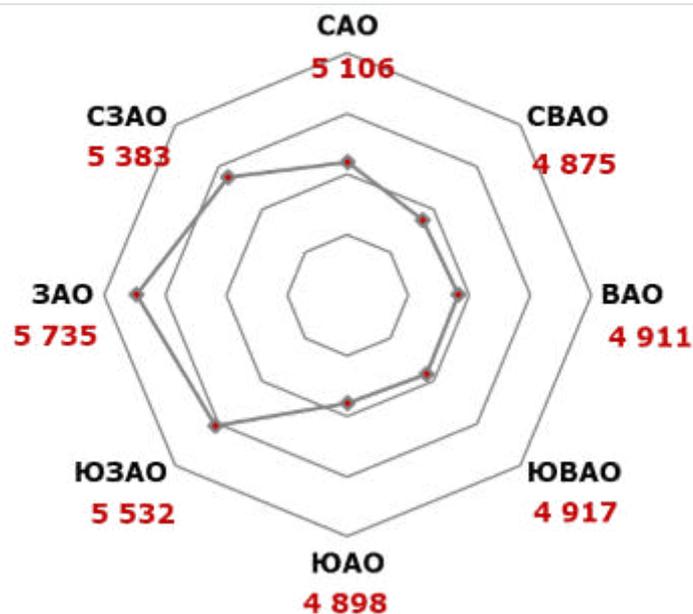
В целом на рынке складской недвижимости класса С (В-) наблюдается стагнация, рост цен незначительный и составляет 2-3 % за 2019 год. Количество предложений сокращается ввиду продолжающейся программы реновации промышленных зон Москвы. Новые площади более высокого класса являются более предпочтительными для покупателя.

Коммерческие условия. Аренда

Повышенным спросом пользуются наименее загруженные транспортные направления. Популярными у арендаторов являются складские комплексы на западе и юго-западе. Здесь проходят крупнейшие современные автомагистрали — Новорижское, Минское, Можайское, Волоколамское шоссе, а также расширенные и реконструированные Киевское и Калужское шоссе. Востребованность направления также обусловлена ростом значения аэропорта Внуково.

Аналогично ситуации на рынке продажи ставки аренды в среднем уменьшаются по мере удаления от центра. Самыми дорогими направлениями остались Северо-Западный, Юго-Западный и Западный округа, восточное направление оказалось относительно дешевым.

Средняя цена предложения по округам, руб./кв.м
(с НДС, операц. расходами, но без учета коммун. платежей)



Как и рынок продажи, рынок арендных ставок в складском сегменте класса С (В-) в 2019 г. не претерпел значительных изменений. Стагнация связана с увеличившимися рисками для арендаторов в связи с реновацией. Арендаторы опасаются, что объект может попасть в программу реновации, и заключают договоры на короткий срок.

Ставка капитализации и вакансия

Аналитики компании Swiss Appraisal на основе рыночных данных рассчитали среднее значение ставки капитализации методом экстракции. Выборка основана более чем на 100 объектах складского назначения класса С (В-), одновременно выставленных на продажу и аренду.

Среднее значение ставки капитализации для складской недвижимости класса С (В-) по итогам 2019 г. составляет 11,5 %. Вакансия на рынке складской недвижимости класса С (В-) остается по-прежнему низкой – 4-5 %.

Источник: <https://zдание.info/2393/2421/news/14101>.

6.4. Основные ценообразующие факторы для складской недвижимости

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

1. *Дата предложения.* При анализе рынка коммерческой недвижимости необходимо учитывать дату цен предложения и арендных ставок объектов недвижимости. И в случае значительного интервала цен предложения во времени, в связи с возможными изменениями ситуации на рынке недвижимости (роста или падения цен предложения) необходим учет данного фактора.

2. *Условия реализации.* Необходимо отметить, что информация о реальных сделках купли-продажи и аренды 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, что делает корректным определение величины арендной ставки и стоимости объекта недвижимости. На текущий момент, собственники недвижимости готовы

предоставлять арендаторам скидки в размере 5%-15%, что можно рассматривать в качестве корректировки на условия реализации.

3. *Особенности месторасположения.* Месторасположение на территории города для объектов производственно-складского назначения существенной роли не играет. Более важным фактором является близость к крупным автомагистралям города.

4. *Особенности расположения.* Помещения, расположенные в цоколях и подвалах, дешевле, чем помещения, расположенные на наземных этажах, в среднем на 15-30%, в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости» за 2018г. под редакцией Лейфера Л.А.

5. *Общая площадь.* Наибольшим спросом пользуются помещения с меньшей площадью, такие помещения, как правило, более ликвидные и сдаются по более высоким ценам, чем помещения большей площади. Размер корректировки определялся на основе данных Справочника оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» за 2018 год под редакцией Лейфера Л.А.

6. *Фактическое состояние здания.* Как правило, при продаже складских помещений, предпочтение отдается помещениям, находящимся в более новых зданиях, не требующих капремонта или реконструкции.

7. *Фактическое состояние помещений.* Качество отделки помещений производственно-складского назначения не играет решающего значения, так как большинство таких помещений сдаются и продаются с ремонтом, соответствующим своему назначению. Однако стоит отметить, что помещения, имеющие хорошую отделку или свежий ремонт, продаются и сдаются в аренду дороже;

8. *Коммуникации.* Наличие инженерных коммуникаций, особенно отопления, играет большое значение для объектов производственного и складского значения и, соответственно, наличие данных улучшений повышает величину арендной ставки и стоимость продажи.

7. Определение справедливой стоимости Объекта оценки

В настоящем отчете определению подлежит справедливая стоимость Объекта оценки. Цель оценки – для определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного 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 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Учитывая вышеизложенное, а так же 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.

7.1. 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.

7.2. 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.

7.3. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Ближайшее окружение Объекта оценки - жилая застройка. Опираясь на анализ рынка Объекта оценки и особенности его местоположения, рассматриваем следующие виды использования:

- ✓ торговое;
- ✓ складское;
- ✓ 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	Складское	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 и торговое назначение не соответствует критерию физической осуществимости, поскольку конструктивные особенности здания не соответствуют современным требованиям, предъявляемым к офисным и торговым зданиям.

Вывод: в качестве физически возможного варианта использования объекта был выбран вариант, не требующий изменений конструктивных решений оцениваемого объекта - в качестве объекта складского 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 складского 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 складской 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 складской 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 складской 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 *складской недвижимости, т.е. текущее использование.*

7.4. 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. Необходимо отметить, что на дату оценки Объект оценки может быть сдан в аренду, и генерировать доход, значительных затрат на капитальный ремонт или реконструкцию объект не требует. Принимая во внимание данное обстоятельство, для расчета справедливой 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. Учитывая достаточно высокую активность рынка продажи и аренды, затратный подход в данном случае не применялся.

7.5. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

7.5.1. 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 загрузженность (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.

7.5.2. Определение рыночной арендной ставки

Определение критериев сравнения и подбор объектов-аналогов для помещений вспомогательного (складского) назначения

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 платы 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 недвижимости, аналогичных рассматриваемому, можно отметить, что на величину арендной ставки влияют следующие факторы:

- ✓ НДС и расходы, включенные в ставку;
- ✓ условия реализации;

- ✓ дата предложения;
- ✓ особенности месторасположения;
- ✓ особенности расположения;
- ✓ общая площадь;
- ✓ фактическое состояние помещений;
- ✓ коммуникации;
- ✓ парковка;

Сегмент рынка, к которому относится рассматриваемый объект недвижимости, находится в активном состоянии и развит в достаточной степени. Объем информации по объектам недвижимости, сопоставимым с рассматриваемым объектом недвижимости, значительный. Оценщиком был проведен анализ достаточности и достоверности имеющейся информации и для расчета рыночной арендной ставки за помещения складского назначения были отобраны 5 объектов недвижимости, которые по своим характеристикам наиболее сопоставимы с рассматриваемым объектом недвижимости.

Все характеристики объектов-аналогов были уточнены в ходе телефонных переговоров с представителями собственников.

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

Объекты-аналоги и их характеристики представлены ниже в *таблице 7-2*.

Выбор только части представленных на рынке аналогов обусловлен максимальной сопоставимостью с рассматриваемым объектом недвижимости. Использование дополнительных аналогов потребует введение существенных корректировок, при этом не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости. Таким образом, информация, используемая при проведении расчетов, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности.

Таблица 7-2

Объекты-аналоги и их характеристики, принятые для расчета рыночной арендной ставки для помещений вспомогательного (складского) назначения. Расчет рыночной арендной ставки помещений вспомогательного (складского) назначения, по состоянию на дату оценки

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/149701093/	https://www.cian.ru/rent/commercial/193339071/	https://www.cian.ru/rent/commercial/226301966/	https://www.cian.ru/rent/commercial/219186912/	https://www.cian.ru/rent/commercial/220446860/
АДРЕС	г. Москва, ул. Свободы, д. 57, стр. 1	г. Москва, ул. Свободы, 35	г. Москва, ул. Панфиловцев, 7	г. Москва, Лодочная ул., 7	г. Москва, ул. Свободы, 35С5	г. Москва, Новопоселковая ул., 6К7
АРЕНДА ЗА 1 КВ.М, руб.	x	6 000р.	9 236р.	6 840р.	7 500р.	6 996р.
НДС		включен	включен	не включен	не включен	не включен
ПОПРАВКА		-16,67%	-16,67%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА		-1 000р.	-1 539р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		5 000р.	7 697р.	6 840р.	7 500р.	6 996р.
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ		эксплуатационные расходы не включены	эксплуатационные расходы включены	эксплуатационные расходы включены	эксплуатационные расходы включены	эксплуатационные расходы включены
ПОПРАВКА		-488р.	-1 985р.	-1 985р.	-1 985р.	-1 985р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		4 512р.	5 712р.	4 855р.	5 515р.	5 011р.
УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ	x	цена предложения				
ПОПРАВКА	x	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
ПОПРАВКА	x	-271р.	-343р.	-291р.	-331р.	-301р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		4 241р.	5 369р.	4 564р.	5 184р.	4 710р.
ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ	x	май 2020 г.				
ПОПРАВКА	x	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	x	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		4 241р.	5 369р.	4 564р.	5 184р.	4 710р.

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	<i>Сходненская, Планерная</i>	<i>Сходненская, Планерная</i>	<i>Сходненская, Планерная</i>	<i>Сходненская, Планерная</i>	<i>Сходненская, Планерная</i>	<i>Сходненская, Планерная</i>
	<i>район крупных автомагистралей города</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>СКОРРЕКТИРОВАН НАЯ ЦЕНА</i>		<i>4 241р.</i>	<i>5 369р.</i>	<i>4 564р.</i>	<i>5 184р.</i>	<i>4 710р.</i>
ФУНКЦИОНАЛЬН ОЕ НАЗНАЧЕНИЕ	<i>производственно- складское</i>	<i>производственно- складское</i>	<i>производственно- складское</i>	<i>производственно- складское</i>	<i>производственно- складское</i>	<i>производственно- складское</i>
<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>СКОРРЕКТИРОВАН НАЯ ЦЕНА</i>		<i>4 241р.</i>	<i>5 369р.</i>	<i>4 564р.</i>	<i>5 184р.</i>	<i>4 710р.</i>
ОСОБЕННОСТИ РАСПОЛОЖЕНИЯ						
подвал, кв.м						
цоколь, кв.м						
наземные этажи, кв.м	<i>100,60</i>	<i>300,00</i>	<i>194,90</i>	<i>200,00</i>	<i>136,00</i>	<i>300,00</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>СКОРРЕКТИРОВАН НАЯ ЦЕНА</i>		<i>4 241р.</i>	<i>5 369р.</i>	<i>4 564р.</i>	<i>5 184р.</i>	<i>4 710р.</i>
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, кв.м	<i>100,60</i>	<i>300,00</i>	<i>194,90</i>	<i>200,00</i>	<i>136,00</i>	<i>300,00</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>СКОРРЕКТИРОВАН НАЯ ЦЕНА</i>		<i>4 241р.</i>	<i>5 369р.</i>	<i>4 564р.</i>	<i>5 184р.</i>	<i>4 710р.</i>
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ	<i>рабочее</i>	<i>рабочее</i>	<i>рабочее</i>	<i>рабочее</i>	<i>рабочее</i>	<i>рабочее</i>
<i>ПОПРАВКА</i>		<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		4 241р.	5 369р.	4 564р.	5 184р.	4 710р.
КОММУНИКАЦИИ	<i>электричество</i>	<i>электричество, отопление</i>				
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	-24%	-24%	-24%	-24%	-24%
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	-1 018р.	-1 289р.	-1 095р.	-1 244р.	-1 130р.
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		3 223р.	4 080р.	3 469р.	3 940р.	3 580р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ЗА 1 КВ.М, С УЧЕТОМ ПОПРАВOK, РУБ.	<i>X</i>	3 223р.	4 080р.	3 469р.	3 940р.	3 580р.
<i>Относительная поправка</i>		<i>0,2857</i>	<i>0,2857</i>	<i>0,2855</i>	<i>0,2856</i>	<i>0,2856</i>
<i>Весовой коэффициент</i>		<i>0,2000</i>	<i>0,2000</i>	<i>0,2000</i>	<i>0,2000</i>	<i>0,2000</i>
<i>Средневзвешенная величина рыночной арендной ставки объекта недвижимости без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год</i>	3 658р.					

Источник: расчеты оценщика

7.5.3. Обоснование вводимых корректировок

Прежде, чем вводить корректировки в ставки аренды рассматриваемых аналогов, необходимо очистить их арендные ставки от НДС и операционных расходов.

НДС. Арендная ставка части выбранных объектов-аналогов включает НДС. Для учета данного обстоятельства из величины арендной ставки данных объектов-аналогов был вычтен НДС.

Расходы, включенные в ставку. Коммунальные платежи, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы входят в состав операционных расходов. Таким образом, в результате проведенных расчетов, была получена величина арендной ставки без учета операционных расходов.

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:*
 - ✓ *Вознаграждение управляющей компании (УК)*
 - ✓ *Управление расходами, администрирование*
 - ✓ *Бухгалтерия объекта*
 - ✓ *Управление договорами*
 - ✓ *Арендное управление, продажа площадей.*
- *Имущественные налоги:*
 - ✓ *Налог на имущество*
 - ✓ *Платежи за земельный участок (арендная плата или налог на землю)*
- *Расходы на страхование имущества*
- *Расходы на рекламу и маркетинг (выделяются отдельной строкой, т.н. marketing fee)*
- *Эксплуатационные расходы включают:*
 - ✓ *Вознаграждение эксплуатирующей компании (категория отсутствует, если УК сама занимается эксплуатацией)*
 - ✓ *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.*
 - ✓ *Расходы на инфраструктурный менеджмент:*
 - *Уборочный сервис*
 - *Транспортный сервис*
 - *Службу безопасности*
 - *Инфраструктурная эксплуатация*
 - *Эксплуатация наружной инфраструктуры*
 - *Сервис питания*
 - *Вывоз, утилизация мусора*
 - *Управление мероприятиями.*

Рассматриваемые помещения представлены помещениями вспомогательного (складского) назначения, которые не являются по своей сути профессиональными складскими помещениями и их нельзя отнести к какому-либо классу по существующей классификации складов. Однако, для определения арендной ставки без учета стоимости коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных расходов, в качестве данных расходов были приняты расходы на уровне минимального значения для складских

помещений (класс «С» по классификации складских помещений), так как они не требуют дорогостоящего обслуживания.

Величина операционных и эксплуатационных расходов для помещений складского назначения класса «С» в г.Москве была принята в соответствии со «Сборником расчетных данных» СРД-25, Научно Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО) 2019г. под редакцией Яскевича Е.Е., которые составляют: операционные расходы – 1 985 руб./кв.м в год, эксплуатационные расходы – 1 497 руб./кв.м в год, а для объектов-аналогов, не включающих эксплуатационные расходы соответственно 488 руб./кв.м в год – как разница между операционными и эксплуатационными расходами.

Примечание: в результате расчетов была получена величина арендной ставки без учета НДС и операционных расходов.

Расчет относительных поправок на отличие сравниваемых объектов-аналогов от рассматриваемого объекта недвижимости проводился на основе введения процентных или денежных корректировок с учетом наличия стандартных требований, которые были определены на основании обзора рынка коммерческой недвижимости в г.Москве и по данным риэлтерских компаний, таких как: «Инком недвижимость» (г.Москва, м.Тургеневская, Фролов пер., д.1, тел. +7 (495) 363-55-05, <http://www.incom.ru/>), «Миан» (г.Москва, Б.Строченовский переулок, д.26, стр.1; тел.: (495) 543-90-66; <http://www.mian.ru>) «Бест-Недвижимость» (г.Москва, Ленинский проспект, д.15; тел.: (495) 725-04-22; <http://www.best-realty.ru>), «Московские огни» (г.Москва, ул. Маросейка, д.3/13; тел.: (495) 925-05-07; <http://www.ogni.ru>).

Корректировка на условия реализации. Необходимо отметить, что на этапе сбора исходной информации не удалось найти данные о реальных сделках аренды объектов недвижимости, сходных с рассматриваемым объектом недвижимости. По данным риэлтерских компаний, работающих на рынке г.Москвы, указанных выше, информация о подобных сделках является конфиденциальной и разглашению не подлежит. Учитывая вышесказанное, для учета данного обстоятельства необходимо введение корректировки в величину арендной ставки объектов-аналогов на условия реализации. Корректировка на условия реализации позволяет перейти от цен предложения к ценам сделок, что делает корректным использование данного подхода к оценке.

Величина корректировки была определена согласно анализу рынка коммерческой недвижимости и в соответствии со «Сборником расчетных данных» СРД-25, Научно Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО) 2019г. под редакцией Яскевича Е.Е., в размере **6%** для складских помещений.

Учитывая вышесказанное, в величину арендной ставки всех выбранных объектов-аналогов была введена понижающая корректировка в размере **-6%**.

Корректировка на дату предложения. В данном случае корректировка на дату предложения не требуется. Это связано с тем, что предложения по сдаче объектов-аналогов в аренду актуальны на май 2020г.

Корректировка на месторасположение. По месторасположению все выбранные объекты-аналоги располагаются в пределах МКАД, на незначительном удалении от крупных магистралей города, как и рассматриваемые помещения объекта недвижимости. В связи с этим введение корректировки не требуется.

Корректировка на особенности расположения. Все аналоги, как и рассматриваемый объект недвижимости, расположены на наземных этажах зданий. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на общую площадь. Рассматриваемые помещения отличаются по площади, корректировка вносилась на основе данных «Справочника оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» за 2018г. под редакцией Лейфера Л.А., для складских помещений. Итоговые значения корректировки представлены в таблице ниже.

Таблица 7-3

		Общая площадь (фактор масштаба)					
Площадь, кв.м		Аналог					
Объект оценки		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
	0-300	1,00	1,09	1,15	1,30	1,41	1,45
	300-500	0,92	1,00	1,06	1,19	1,29	1,33
	500-1000	0,87	0,95	1,00	1,13	1,22	1,26
	1000-5000	0,77	0,84	0,89	1,00	1,08	1,11
	5000-10000	0,71	0,77	0,82	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,75	0,80	0,90	0,98	1,00

Корректировка на фактическое состояние помещений. По фактическому состоянию выбранные объекты-аналоги, принятые для расчета арендной ставки, сопоставимы с состоянием рассматриваемых помещений. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на коммуникации. По наличию инженерных коммуникаций все выбранные объекты-аналоги несопоставимы с рассматриваемыми помещениями, так как имеют отопление. Введение корректировки проводилось на основе данных «Справочника оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» за 2018г. под редакцией Лейфера Л.А., для складских помещений. Итоговое значение корректировки составило **-24%**.

Расчет величины арендной ставки

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

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:

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

где i – номер объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

C_i – относительная поправка i -го аналога.

В результате проведенных расчетов, было установлено, что величина арендной ставки для рассматриваемых нежилых помещений вспомогательного (складского) назначения, без учета НДС и операционных расходов, по состоянию на дату проведения оценки, составляет: **3 658 руб./кв.м/год.**

7.5.4. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом с использованием метода капитализации доходов представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 7-4

Наименование показателя	Показатель
Функциональное назначение	Помещения складского назначения
Общая площадь объекта недвижимости	100,60
<i>Определение потенциального валового дохода</i>	
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год	3 658р.
Потенциальный валовой доход, руб./год	367 995р.
<i>Определение затрат</i>	
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, %	4,50%
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, руб./год	16 560р.
<i>Определение действительного валового дохода</i>	
Действительный (эффективный) валовой доход, руб./год	351 435р.
Операционные расходы, руб./год	
<i>Определение чистого операционного дохода</i>	
Чистый операционный доход, руб./год	0р.
<i>Определение справедливой стоимости</i>	
Ставка капитализации, %	11,50%
Справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки без учета НДС, руб.	3 055 957р.
Справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки с учетом НДС, руб.	3 667 148р.

Источник: расчеты оценщика

Пояснения к расчетам

Потенциальный валовой доход за оцениваемый объект недвижимости определен как произведение величины арендной ставки без учета НДС и операционных расходов на площадь помещений.

Потери от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы приняты на уровне вакантных площадей по состоянию 4 квартал 2019г. Величина вакантных площадей для помещений складского назначения была принята в соответствии с исследованием рынка *Swiss Appraisal* по состоянию на 4 квартал 2020г., и составила 4,5%¹.

Действительный валовой доход есть потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей.

Величина арендных ставок за помещения была определена без учета операционных расходов. В связи с этим, вычитание операционных расходов в данном случае не требуется.

Для определения ставки капитализации использовались данные, опубликованные в исследовании рынка складских помещений *Swiss Appraisal* по состоянию на 4 квартал 2020г. Величина ставки капитализации для помещений складского назначения была принята на уровне 11,5%.

7.6. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом проведен методом сравнительного анализа продаж.

7.6.1. 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

¹ <https://zdanie.info/2393/2421/news/14101>

применения метода - наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Математическая 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.

7.6.2. 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;
- ✓ функциональное назначение;

- ✓ особенности расположения;
- ✓ общая площадь;
- ✓ фактическое состояние здания;
- ✓ фактическое состояние помещений;
- ✓ коммуникации;
- ✓ парковка.

Рынок складской 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 7-5*.

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

Таблица 7-5

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

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
ИСТОЧНИК	x	https://www.cian.ru/sale/commercial/222629060/	https://www.cian.ru/sale/commercial/228388880/	https://www.cian.ru/sale/commercial/213858968/	https://www.cian.ru/sale/commercial/215052373/	https://www.cian.ru/sale/commercial/228881012/
АДРЕС	г. Москва, ул. Свободы, д. 57, стр. 1	г. Москва, ул. Маршала Савицкого, 28к1	г. Москва, Алтуфьевское ш., 79АС25	г. Москва, 16-я Парковая ул., 22С1	г. Москва, 2-я Карачаровская ул., 1С1	г. Москва, ул. Богданова, 2
ЦЕНА		5 700 000р.	5 916 000р.	20 000 000р.	11 100 000р.	6 500 000р.
ЦЕНА ЗА 1 КВ.М	x	61 290р.	60 000р.	55 556р.	55 362р.	47 794р.
НДС		включен	включен	включен	включен	включен
ПОПРАВКА		0%	0%	0%	0%	0%
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		61 290р.	60 000р.	55 556р.	55 362р.	47 794р.
УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ	x	цена предложения				
ПОПРАВКА	x	-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%
ПОПРАВКА	x	-5 823р.	-5 700р.	-5 278р.	-5 259р.	-4 540р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		55 467р.	54 300р.	50 278р.	50 103р.	43 254р.
ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ	x	май 2020 г.				
ПОПРАВКА	x	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	x	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		55 467р.	54 300р.	50 278р.	50 103р.	43 254р.
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Сходненская, Планерная	Бульвар Дмитрия Донского	Алтуфьево	Первомайская	Авиамоторная	Говорово
	район крупных автомагистралей города	район крупных автомагистралей города	район крупных автомагистралей города	район крупных автомагистралей города	район крупных автомагистралей города	район крупных автомагистралей города
ПОПРАВКА	x	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	x	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		55 467р.	54 300р.	50 278р.	50 103р.	43 254р.
ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
ПОПРАВКА		0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА		0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		55 467р.	54 300р.	50 278р.	50 103р.	43 254р.
ОСОБЕННОСТИ РАСПОЛОЖЕНИЯ						
подвал, кв.м		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
цоколь, кв.м						
наземные этажи, кв.м	100,60	93,00	98,60	360,00	200,50	136,00
ПОПРАВКА	х	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		55 467р.	54 300р.	50 278р.	50 103р.	43 254р.
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, кв.м	100,60	93,0	98,6	360,0	200,5	136,0
ПОПРАВКА	х	0%	0%	9%	0%	0%
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	4 525р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		55 467р.	54 300р.	54 803р.	50 103р.	43 254р.
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		55 467р.	54 300р.	54 803р.	50 103р.	43 254р.
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
ПОПРАВКА		0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		55 467р.	54 300р.	54 803р.	50 103р.	43 254р.

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
КОММУНИКАЦИИ	<i>электричество</i>	<i>электричество, отопление</i>	<i>электричество, отопление</i>	<i>электричество, отопление</i>	<i>электричество, отопление</i>	<i>электричество, отопление</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>-24%</i>	<i>-24%</i>	<i>-24%</i>	<i>-24%</i>	<i>-24%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>-13 312р.</i>	<i>-13 032р.</i>	<i>-13 153р.</i>	<i>-12 025р.</i>	<i>-10 381р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАН НАЯ ЦЕНА</i>		<i>42 155р.</i>	<i>41 268р.</i>	<i>41 650р.</i>	<i>38 078р.</i>	<i>32 873р.</i>
СКОРРЕКТИРОВАН НАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗА 1 КВ.М, С УЧЕТОМ ПОПРАВOK, РУБ.	<i>X</i>	<i>42 155р.</i>	<i>41 268р.</i>	<i>41 650р.</i>	<i>38 078р.</i>	<i>32 873р.</i>
<i>Относительная поправка</i>		<i>0,3122</i>	<i>0,3122</i>	<i>0,4132</i>	<i>0,3122</i>	<i>0,3122</i>
<i>Весовой коэффициент</i>		<i>0,2103</i>	<i>0,2103</i>	<i>0,1589</i>	<i>0,2103</i>	<i>0,2103</i>
<i>Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв.м</i>	<i>39 083р.</i>					
<i>Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости с учетом НДС, руб.</i>	<i>3 931 750р.</i>					

Источник: расчеты оценщика

7.6.3. Обоснование вводимых корректировок и расчет справедливой стоимости

Расчет относительных поправок на отличие сравниваемых объектов-аналогов с рассматриваемыми объектами недвижимости, 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 Объекта оценки 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.

Величина корректировки была определена согласно анализу рынка коммерческой недвижимости и в соответствии со «Сборником расчетных данных» СРД-25, Научно Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО) 2019г. под редакцией Яскевича Е.Е., в размере **9,5%** для складских помещений.

Учитывая вышесказанное, в величину стоимости всех выбранных объектов-аналогов была введена понижающая корректировка в размере **-9,5%**.

Корректировка на дату предложения. В данном случае корректировка на дату предложения не требуется. Это связано с тем, что предложения по продаже объектов-аналогов актуальны на май 2020г.

Корректировка на местоположение. По месторасположению все выбранные объекты-аналоги располагаются в пределах или на незначительном удалении от МКАД, вблизи от крупных магистралей города, как и рассматриваемые помещения объекта недвижимости. В связи с этим введение корректировки не требуется.

Корректировка на функциональное назначение. По своему функциональному назначению все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом недвижимости. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на особенности расположения. Помещения Объекта оценки расположены на наземных этажах, как и помещения аналогов. Введение корректировки не требуется.

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

Величина корректировки принята в соответствии со Справочником оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» за 2018г. под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 7-6

Площадь, кв.м		Общая площадь (фактор масштаба)					
		Аналог					
Объект оценки		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
	0-300	1,00	1,09	1,15	1,30	1,41	1,45
	300-500	0,92	1,00	1,06	1,19	1,29	1,33
	500-1000	0,87	0,95	1,00	1,13	1,22	1,26
	1000-5000	0,77	0,84	0,89	1,00	1,08	1,11
	5000-10000	0,71	0,77	0,82	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,75	0,80	0,90	0,98	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 оцениваемым объектом недвижимости. Введение корректировки не требуется.

Примечание: фактическое состояние зданий выбранных объектов-аналогов было уточнено в процессе телефонных переговоров с представителем собственника.

Корректировка на фактическое состояние помещений.

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

Примечание: фактическое состояние помещений выбранных объектов-аналогов было уточнено в процессе телефонных переговоров с представителем собственника.

Корректировка на коммуникации. По наличию инженерных коммуникаций не все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с рассматриваемыми помещениями, так как имеют отопление. Введение корректировки проводилось на основе данных «Справочника оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» за 2018г. под редакцией Лейфера Л.А., для складских помещений. Итоговое значение корректировки составило **-24%**.

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 справедливой 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.

В результате проведенных расчетов было установлено, что величина рыночной стоимости, определенной сравнительным подходом, для рассматриваемых нежилых помещений складского назначения составляет: **3 931 750 рублей**.

7.7.Согласование результатов расчетов и расчет итоговой справедливой стоимости Объекта оценки

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.

Сравнительный подход является достоверным, отражает ситуацию на рынке в секторе нежилой недвижимости и учитывает весь комплекс факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта недвижимости, ему присваивается вес, равный 50%.

Доходный подход является достоверным, отражает ситуацию на рынке в секторе нежилой недвижимости и учитывает весь комплекс факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта недвижимости, ему присваивается вес, равный 50%.

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 7-7

Наименование подхода	Справедливая стоимость с учетом НДС, руб.	Вес, %	Скорректированная справедливая стоимость Объекта оценки, руб.
Доходный подход	3 667 148р.	50%	1 834 000р.
Сравнительный подход	3 931 750р.	50%	1 966 000р.
Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.		100%	3 800 000р.
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.			3 166 666,67р.

Источник: расчеты оценщика

Границы интервалов

Границы интервалов стоимости Объекта оценки лежат в диапазоне от 3 523 000 рублей до 4 518 000 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.

8. Заключение о справедливой стоимости Объекта оценки

Проведенный анализ рынка складской недвижимости и расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость нежилого помещения площадью 100,6 кв.м (этаж I, помещение I, комната 1, помещение III, комната 1), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57 стр. 1 (кадастровый номер 77:08:0003001:10317), по состоянию на 08 мая 2020 года составляет (округленно):

С учетом НДС: 3 800 000 (Три миллиона восемьсот тысяч) рублей

Без учета НДС: 3 166 666,67 (Три миллиона сто шестьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек

Оценщик



О.А. Рякова

Генеральный директор
ООО «ЭКСО» ТПП РФ



Ю.В. Сафонов

9. Законодательные и нормативно-правовые акты, методическая и справочная литература, другие данные

1. Гражданский кодекс РФ
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 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 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»
7. Харрисон С. Оценка недвижимости, Учебное пособие, М., 1994
8. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. - М., издательство СПбГТУ, 1997
9. Оценка недвижимости под ред. Федотовой М.А., Грязновой А.Г., Учебное пособие, М, 2003
10. Стрельникова Т.А. Оценка недвижимости: теория и методика, Учебно-методическое пособие, Саратов, 2002.
11. С.П. Коростелев. Основы теории и практики оценки недвижимости. Москва. 1998
12. Д.Фридман, Н.Оурдуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Москва. 1997
13. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. Учебно-практическое пособие. - М.: Международная академия оценки и консалтинга. 2004
14. 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
15. Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой- М.: Финансы и статистика, 2006
16. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 25, под редакцией Е.Е. Яскевича, 2019 г.
17. Справочник оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» за 2018г. под редакцией Лейфера Л.А.
18. Ежемесячные информационно-аналитические бюллетени рынка недвижимости RWAY
19. Интернет источники (ссылки приведены по тексту отчета)

10. Приложения

- Копии информационных материалов, использованные при проведении оценки
- Копии документов Оценщика
- Копии документов, предоставленные Заказчиком

Копии информационных материалов, использованные при проведении оценки

<https://www.cian.ru/sale/commercial/228388880/>

Недвижимость в Москве • Коммерческая • Продажа объектов в Москве • СВАО • Алтуфьевский • метро Выховцев • Алтуфьевское шоссе

сегодня, 09:24 • 98 показов • 5 закладки

Склад (С), от 98,6 до 3 165 м²

в офисно-складском комплексе на Алтуфьевском шоссе, 79Ас25а
Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 79Ас25 (на карте)
Бабирино - 6 мин. на транспорте # Алтуфьево - 5 мин. на транспорте

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное

от 98,6 до 3 165 м² | 1 из 5 | 6 м | Свободно
Площадь | Этаж | Выс. потолков | Помещение

от 5 916 000 до 158 250 000 Р
от 50 000 Р за м²

ИД: Николай Совершеннов
Нет отзывов
Еще 1 объект

Показать телефон
Написать сообщение

Статьи о сайте

<https://www.cian.ru/sale/commercial/228881012/>

Свободное назначение, 136 м²

Москва, ЗАО, р-н Солнцево, ул. Богданова, 2 (на карте)
Боровское шоссе, 3 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное

136 м² | 1 из 12 | Свободно
Площадь | Этаж | Помещение

6 500 000 Р
47 293 Р за м²

ИД: Алекс-Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1998 года
Еще 2315 объектов

Показать телефон
Написать сообщение

Лот 193343 Предложение от Собственника! Продаются права аренды от города, новый договор на 10 лет до 2027 года. Аренда городу 80000 рублей. Расстояние до метро 5 минут пешком. Арендаторов нет. Сделан свежий ремонт, хорошая дверь. Выкуп возможен через 11 месяцев. Место хорошее, рядом с метро. Под магазином, детский центр, аптека, Пятёрочка рядом

Статьи о сайте

<https://www.cian.ru/sale/commercial/222629060/>

Свободное назначение, 93 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Маршала Свейцкого, 26к1 (на карте)
Бульвар Дмитрия Донского - 15 мин. на транспорте
Варшавское шоссе, 6 км от МКАД # Симферопольское шоссе, 11 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное

93 м² | 1 из 14 | Свободно
Площадь | Этаж | Помещение

5 700 000 Р
61 293 Р за м²

ИД: Эльбрус
Агентство недвижимости
На рынке с 2015 года
Еще 61 объект

Показать телефон
Написать сообщение

Евгений Донсков
3 отзыва

Помещение в собственности (по документам нежилое помещение, но жить можно. Можно перевести в жилое). Предается нежилое помещение в г. Москва (Южное Бутово), без ремонта, состоящее из пяти комнат. Есть санузел, кухонная зона. Легко можно использовать как квартиру, которая будет состоять из

Статьи о сайте

<https://www.cian.ru/sale/commercial/215052373/>

Склад, 200,5 м²
 в торгово-офисном комплексе «на ул. 2-я Карачаровская, 1с1»
 Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, 2-я Карачаровская ул., 1С1 На карте
 Авиамоторная

В избранное Пожаловаться



10 фото

200,5 м² 1 из 2 4,5 м Свободно
 Площадь Этаж Выс. потолков Помещение

Складное помещение на 1м этаже, в составе торгово-офисного и складского комплекса

11 100 000 Р
 55 360 Р за м²

PRO
ASSET GROUP
 Уралгосстрой компания
 Нет отзовов
 Счит работы с 2010 года
 Еще 59 объектов

Показать телефон
 Написать сообщение

[Отзыв о сайте](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/213858968/>

Склад, 360 м²
 Москва, ВАО, р-н Северное Измайлово, 16-я Парковая ул., 22С1 На карте
 Паровая - 15 мин. пешком Целовская - 4 мин. на транспорте

В избранное Пожаловаться



13 фото

360 м² 1 из 1 Свободно
 Площадь Этаж Помещение

Арт. 16835125 Прогноз помещения. (Складское помещение)
 Собственность 2006г.
 Представляет из себя одноэтажное нежилое здание. Можно использовать как офисно-складское. Общая площадь здания 360 кв.м.
 Планировка свободная.

20 000 000 Р
 55 556 Р за м²

PRO
МИЦ-недвижимость
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2009 года
 Еще 1362 объекта

Показать телефон
 Написать сообщение

МИЦ на Мясницкой
 3,3 ★★★★★ 0 отзывов

[Отзыв о сайте](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/204349357/>

Свободное назначение, 194,9 м²
 в торговом центре «Манго»
 Москва, СЗАО, р-н Северное Тушино, ул. Героев Панфиловцев 7 На карте
 Планерная 7 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



14 фото

Площадь Этаж Помещение
194,9 м² 1 из 2 Свободно

Назначение: торговая площадь

Азия. Прямая аренда помещения в торговом центре Манго в спальном районе, на 1-й линии домов. Вход через торговую галерею для посетителей и имеется отдельный вход для доставки товара. Планировка

150 000 Р/мес.
 9 236 Р за м² в год

PRO
Вертикаль
 Агентство недвижимости
 Еще 645 объектов

Показать телефон
 Написать сообщение

Азия Баджиасумов
 Нет отзывов

<https://www.cian.ru/rent/commercial/220446860/>

Производство (В), 300 м²
 в офисном центре «на ул. Новоселовоа, 6к7»
 Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, Новоселовская ул., 6к7 На карте
 М Сходненская - 10 мин. пешком М Тушинская - 9 мин. на транспорте

174 900 Р/мес.
 8 976 Р за м² в год

ИВЗ
Замоскворечье
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2004 года
 Еще 1049 объектов

Показать телефон
 Написать сообщение

Илья Палишвили
 Нет отзывов

300 м² Площадь
 1 из 12 Этаж
 6 м Выс. потолков
 Свободно Помещение

Лот 169451. Объектом занимается Илья. Сдано производственно-складское помещение, в том числе возможно и под пищевое производство. Помещение находится на территории производственно-складского комплекса. Электрическая мощность в избытке, вода, отопление. Возможно заключение долгосрочного

Отзыв о сайте

<https://www.cian.ru/rent/commercial/226301966/>

Склад (В), 200 м²
 Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, Лодочная ул., 7 На карте
 М Сходненская - 3 мин. на транспорте М Тушинская - 4 мин. на транспорте
 М Водный стадион - 12 мин. на транспорте

114 000 Р/мес.
 6 840 Р за м² в год

Соболев Светослав

Показать телефон
 Написать сообщение

200 м² Площадь
 1 из 1 Этаж
 Свободно Помещение

Отдаваемое складское помещение в СЗАО г.Москва ст. м. Сходненская сдается в аренду и/или под ответственное хранение.

Классификационное строение - складское (производственное) помещение - 200 м²; офисное помещение 18 м²

Отзыв о сайте

<https://www.cian.ru/rent/commercial/149701093/>

Недвижимость в Москве: Конференц-зал / Аренда склада в Москве: СЗАО / Южное Тушино / метро Сходненская / улица Соболева
 сегодня, 11:40 236 просмотров, 0 за неделю

Склад, от 300 до 3 000 м²
 Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, 35 На карте
 М Сходненская - 17 мин. пешком

от 150 000 до 1 500 000 Р/мес.
 от 6 000 Р за м² в год

ИВЗ
Олег Федотов
 На рынке с 2013 года
 Еще 1 объект

Показать телефон
 Написать сообщение

от 300 до 3 000 м² Площадь
 1 из 3 Этаж
 Свободно Помещение

Отзыв о сайте

<https://www.cian.ru/rent/commercial/219186912/>

Склад, 136 м²
в офисно-складском комплексе на ул. Свободы, 35С5
Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, ул. Свободы 35С5. На карте
Седановская 5 мин. на транспорте

85 000 Р/мес.
7 500 Р за кв. м в год

180
ID 1423618
Отдел аренды
Нет отзывов
Еще 7 объектов

Показать телефон
Написать сообщение



3 фото

136 м² 1 из 6 12x6 5 м Свободно
Площадь Этаж Сетка колонн Выс. потолков Помещение

Сдается отапливаемый склад на охраняемой территории. В помещении установлена пожарная сигнализация, имеется отдельный вход. Организовано мансардное хранение. Аренда напрямую от собственника.

Отзыв о сайте

Копии документов Оценщика



**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 *

intertek
Total Quality. Assured.

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

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 заявления и факта 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. Сход действие настоящего сертификата может быть подтверждено посредством звонка по почте certificate.validation@intertek.com либо сканированием кода с помощью смартфона. Сертификат является собственностью компании Intertek, который он должен быть возвращен по первому требованию.





Саморегулируемая
Межрегиональная
Ассоциация
Оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью
«Экспертиза собственности»
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации

ИНН 77/0062195
109012 г. Москва, ул. Ильинка, д.5/2

Является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая Межрегиональная
Ассоциация Оценщиков»

Свидетельство № 311
Дано в г. Москва 22 августа 2005 г.



Президент РИП «СМО» *Ирина Дмитриевна Федотова* **Федотова И.Д.**



В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в ИР «СМО»

**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 июня 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 третьи 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 Подписа является:
 Договор N 200005-035-000003 от 01.01.2020 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

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

Дата выдачи полиса: 01.01.2020 г.



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:	Страхование 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 № 6953761-4/19 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

Копии документов, предоставленные Заказчиком

ФГИС ЕГРН				
Федеральное государственное учреждение «Государственный реестр недвижимости»				
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости				Листы: 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости				
На основании запроса от 23.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 23.03.2020 г., сообщаем, что согласно заявкам Единого государственного реестра недвижимости:				
Помещение				
Лист: №	Ридквы: 1	Всего листов ридквы: 1:	Всего ридквы:	Всего листов выписки:
23.03.2020	№ 99/2020/321568582			
Кадастровый номер:			77:08:0003001:10317	
Номер кадастрового квартала:		77:08:0004006		
Дата присвоения кадастрового номера:		17.02.2014		
Внесённый государственный учётный номер:		2771/2, 72610		
Адрес:		г. Москва, ул.Сяболов, д.57, стр.1		
Площадь:		100,6		
Назначение:		Исп.помещение		
Назначение:		Исп.помещение		
Номер, ин. знака, на котором расположено помещение, машино-место:		данные отсутствуют № 1		
Вид здания о помещении:		данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:		9520675,35		
Государственный регистратор		подпись		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности:		М.П.		подпись, фамилия

Поискение		
Лист №	Рисунки 1	Всего листов рисунков 1 :
23.03.2020	№ 99/2020/321568582	
Кадастровый номер:	77:08:0003001:10317	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположены объекты недвижимости:	77:08:0004006:1001	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образуются объекты недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о вещном объекте недвижимости в составе предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о вещном объекте недвижимости в составе единого недвижимого комплекса:		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о вещном объекте недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом плане:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении земли к помещению в определенному виду земель, помещений специализированного жилищного фонда, к земельным участкам, помещениям, домам социальная и жилищная или помещения, домам коммунального назначения:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия

М.П.

Поискение		
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:
23.03.2020 № 99/2020/321568582		
Кадастровый номер:	77:08:003001:10317	
Статус залога об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости и номер: статус "не упишан, ранее учтен"	
Особые условия:	Этаж I, помещение I - комната I; помещение III - комната I Сведения об обременении для залога: раздел 8 отсутствует;	
Получитель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ДУРУМ ИНВЕСТМЕНТ" ИНН 7706660033	
Государственный регистратор		ИТС/ЕП/П
полное наименование должности:	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Лист 2

Помещение		
Лист №	Листов 2	Всего листов раздела 2:
23.03.2020 № 99/2020/321568582		
Кадастровый номер:	77:08:0003001:10317	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Выделенный инвестиционный паевый инвестиционный фонд недвижимости "АТ ДИП" под управлением ООО "Управляющая компания "Аурум Инвестмент"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 77:08:0003001:10317-77:008/2017-2 от 25.07.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид:		Доверительное управление, г. Москва, ул.Свободы, д.57, стропы.1, кв.№ 77:08:0003001:10317, кадастровый номер: кадастровый номер: площадь: 100,6 кв.м
дата государственной регистрации:		25.07.2017
номер государственной регистрации:		77:08:0003001:10317-77:008/2017-3
сроки, на которые условно ограничены права и обременение объекта недвижимости:		Дата окончания срока действия договора до 01.10.2021г.
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью УК "Аурум Инвестмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Ат ДИП Ю", ИНН: 7706660033
3.1.1.		Договор №2016/И-ОФ/АТ.Д.О передаче прав и обязанностей управляющей компании по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 26.10.2016г. Изменения и дополнения № 5 от 27.10.2016 г в правах доверительного управления фондом недвижимости "АТ ДИП" под управлением ООО "Управляющая компания "ОИМА-ФИ ИАК"; Изменения и дополнения № 6 от 01.12.2016 г в правах доверительного управления фондом недвижимости "АТ ДИП"; Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АТ ДИП», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от «17» октября 2006г. (информация № 0642-94119279) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОИМА-ФИ ИАК»; Выписка за реестра паевых инвестиционных фондов, выдана Федеральной службой по финансовым рынкам России 02.11.2006г. в №06-СХ-01/17972
5. Зависимые в судебном порядке права требования:		данных не существует
6. Сведения о возмещении и оспаривании зарегистрированного права:		данных не существует
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данных не существует
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Приоритетная и шенгенная ипотеки (ипотека), по ипотечным сделкам, оформленным в соответствии с государственной регистрацией (передача, прекращение права), ограничение права (на обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):		данных не существует
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без обязательного участия владельца имущества третьими лицами:		данных не существует
Государственный регистратор		ФГИС ЕРН
павел Иванович дьяченко		подпись
		инициалы фамилия

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1 , всего листов 2Дата 24.12.2009Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2771/2 (03304024:0003,0005)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь помещения 100,6 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Южное Тушино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Свободы
Номер дома	57	
Номер корпуса	-	
Номер строения	1	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане этаж 1: пом. I ком. 1, пом. III ком. 1.
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
72610
- 1.10. Примечание: дата обследования 29.04.2005
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Северо-Западное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северо-Западного БТИ

М.П.
(подпись)С.Н. Литвинова
(инициалы, фамилия)

02 80 09 0098072

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1 , всего листов 2Дата 24.12.2009Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2771/2 (03304024:0003,0005)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь помещения 100,6 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Южное Тушино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Свободы
Номер дома	57	
Номер корпуса	-	
Номер строения	1	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане этаж 1: пом. I ком. 1, пом. III ком. 1.
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
72610
- 1.10. Примечание: дата обследования 29.04.2005
- 1.11. _____
ГУП МосгорБТИ (Северо-Западное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северо-Западного ТБТИ

М.П.
(подпись)С.Н. Литвинова
(инициалы, фамилия)

02 80 09 0098072

Северо-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Северо-Западное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы стр. 1

По адресу: ул. Свободы, 57, стр.1

Помещение N I Тип: Складские

ф.25

Последнее обследование 29.04.2005

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	склад	62,2	62,2			складс.		275
Итого по помещению			62,2	62,2					
---Нежилые помещения всего			62,2	62,2					
в т.ч. Складские			62,2	62,2					

Помещение N III Тип: Складские

ф.25

Последнее обследование 29.04.2005

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	склад	38,4	38,4			складс.		275
Итого по помещению			38,4	38,4					
---Нежилые помещения всего			38,4	38,4					
в т.ч. Складские			38,4	38,4					
Итого			100,6	100,6					
---Нежилые помещения всего			100,6	100,6					
в т.ч. Складские			100,6	100,6					

Адрес не зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы

Экспликация на 1 странице

24.12.2009 г.

Исполнитель



Плотников Ю.С.

92 80 223499



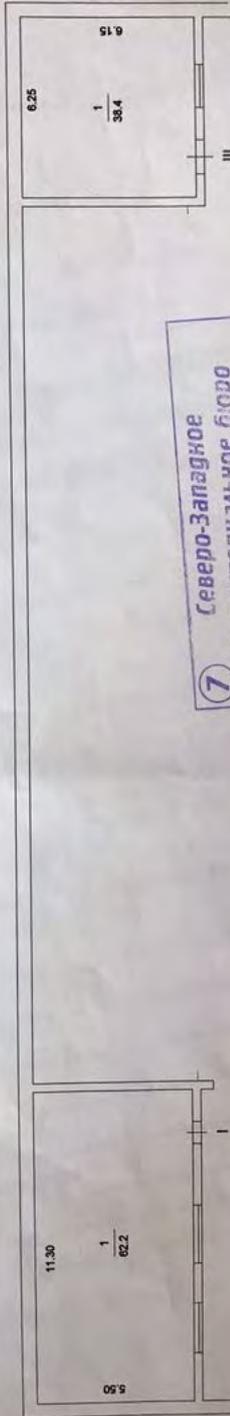
02 80 09 0098071

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР. № I, III
 ПОМЕЩ. I, III
 КОРП. (СТР.) № (1) ДОМ № 57
 ПО (УЛ./ПЕР.) ул. Свободы
 Северо-западный административный округ г. МОСКВЫ

1 и **этаж**

h = 2.75 м



7 Северо-Западное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

92 80 223499

Поэтажный план составлен по состоянию на
 29 апреля 2005 г.
 Исполнитель Плотников Ю. С.
 Проверил Литвинова С. Н.
 24 декабря 2009 г.

Масштаб 1: 200

