



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №135/1018 СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В СОСТАВЕ:

- 1. Нежилое здание, площадью 3 886 кв.м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, кадастровый номер 77:05:0011002:1116 (далее – Здание 1);**
- 2. Нежилое здание, площадью 259,7 кв.м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, кадастровый номер 77:05:0011002:1119 (далее – Здание 2)**

Дата проведения оценки: 22 октября 2018 года

Дата составления отчета: 24 октября 2018 года

ЗАКАЗЧИК:

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «ЭКСО» ТПП РФ



Intertek

Генеральному директору ООО Управляющая компания «Аурум Инвестмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»
г-ну Жуку Е.А.

Уважаемый Евгений Андреевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 01/2018 от 19 октября 2018 к Договору № 2018/АИ-АНТ/001 от 18.05.2018 об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд, Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (ООО «ЭКСО» ТПП РФ) провело работы по определению справедливой стоимости объекта недвижимости в составе:

1. Нежилое здание, площадью 3 886 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, кадастровый номер 77:05:0011002:1116 (далее – Здание 1);
2. Нежилое здание, площадью 259,7 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, кадастровый номер 77:05:0011002:1119 (далее – Здание 2) (далее Объект оценки).

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

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

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

Проведенный анализ рынка торговой недвижимости г.Москвы и расчеты, позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки в составе:

1. Нежилое здание, площадью 3 886 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, кадастровый номер 77:05:0011002:1116 (далее – Здание 1);
2. Нежилое здание, площадью 259,7 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, кадастровый номер 77:05:0011002:1119 (далее – Здание 2), по состоянию на 22 октября 2018г. составляет:

с учетом НДС

890 514 000 (Восемьсот девяносто миллионов пятьсот четырнадцать тысяч) рублей

без учета НДС

754 672 881,36 (Семьсот пятьдесят четыре миллиона шестьсот семьдесят две тысячи восемьсот восемьдесят один) рубль 36 копеек

в том числе:

- справедливая стоимость нежилого здания общей площадью 3 886 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, кадастровый номер 77:05:0011002:1116 (Здание 1), по состоянию на 22 октября 2018г. составляет:

с учетом НДС **854 253 000 (Восемьсот пятьдесят четыре миллиона двести пятьдесят три тысячи) рублей**

без учета НДС **723 943 220,34 (Семьсот двадцать три миллиона девятьсот сорок три тысячи двести двадцать) рублей 34 копейки**

- справедливая стоимость нежилого здания общей площадью 259,7 кв. м, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, кадастровый номер 77:05:0011002:1119 (Здание 2), по состоянию на 22 октября 2018г. составляет:

с учетом НДС **36 261 000 (Тридцать шесть миллионов двести шестьдесят одна тысяча) рублей**

без учета НДС **30 729 661,02 (Тридцать миллионов семьсот двадцать девять тысяч шестьсот шестьдесят один) рубль 02 копейки**

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

Оценщик I категории

А. П. Баженов

Генеральный директор

ООО «ЭКСО» ТПП РФ

Ю. В. Сафонов

Содержание

| | |
|---|----|
| 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ..... | 5 |
| 1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | 5 |
| 1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ | 5 |
| 1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 7 |
| 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ | 8 |
| 2.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ..... | 8 |
| 2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ | 8 |
| 2.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ У ОЦЕНЩИКА ЗАКЛЮЧЕН ТРУДОВОЙ ДОГОВОР | 8 |
| 3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ..... | 11 |
| 3.1. Допущения, использованные Оценщиком при проведении оценки..... | 11 |
| 3.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности | 12 |
| 3.3. Анализ достаточности и достоверности информации..... | 13 |
| 3.4. Требования к отчету..... | 13 |
| 4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 14 |
| 4.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки..... | 14 |
| 4.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки | 14 |
| 4.3. Информация о текущем использовании..... | 22 |
| 4.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость | 22 |
| 4.5. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 22 |
| 4.5.1. Характеристика муниципального образования «Орехово-Борисово Северное» | 22 |
| 4.5.2. Описание местоположения Объекта оценки | 23 |
| 4.6. Визуальный осмотр..... | 23 |
| 4.7. Имущественные права | 23 |
| 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ | 25 |
| 5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого Объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки..... | 25 |
| 5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ..... | 25 |
| 5.3. ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА..... | 26 |
| 5.4. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ | 29 |
| 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 30 |
| 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 32 |
| 6.1.1. Основные критерии отбора наиболее эффективного использования | 32 |
| 6.1.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями | 32 |
| 7. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 34 |
| 7.1. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ | 36 |
| 7.1.1. Общие положения | 36 |
| 7.1.2. Определение рыночной арендной ставки | 37 |
| 7.1.3. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом..... | 38 |
| 7.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ | 40 |
| 7.2.1. Общие положения | 40 |
| 7.2.2. Подбор объектов-аналогов | 40 |
| 7.2.3. Обоснование вводимых корректировок | 41 |
| 7.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ..... | 51 |
| 8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 53 |
| 4. ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, МЕТОДИЧЕСКАЯ И СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА, ДРУГИЕ ДАННЫЕ | 54 |
| 5. ПРИЛОЖЕНИЯ..... | 55 |

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки: Дополнительное соглашение № 01/2018 от 19 октября 2018 к Договору № 2018/АИ-АНТ/001 от 18.05.2018 об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд.

1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

| | |
|---------------------------------------|--|
| Объект оценки: | 1. Нежилое здание, площадью 3 886 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, кадастровый номер 77:05:0011002:1116 (далее – Здание 1); 2. Нежилое здание, площадью 259,7 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, кадастровый номер 77:05:0011002:1119 (далее – Здание 2) |
| Имущественные права на объект оценки: | Здание 1: Вид права: общая долевая собственность. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление. Здание 2: Вид права: общая долевая собственность. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление. |
| Балансовая стоимость: | Не предоставлена |

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

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки в составе:

1. Нежилое здание, площадью 3 886 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, кадастровый номер 77:05:0011002:1116 (далее – Здание 1);
2. Нежилое здание, площадью 259,7 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, кадастровый номер 77:05:0011002:1119 (далее – Здание 2)

по состоянию на 22 октября 2018г., проводился с применением двух подходов: *доходного и сравнительного подходов*.

Таблица 1-1

| Здание 1 | |
|----------------------|-----------------|
| Затратный подход | не применялся |
| Доходный подход | 1 273 662 500р. |
| Сравнительный подход | 628 417 000р. |

Таблица 1-2

| Здание 2 | |
|----------------------|---------------|
| Затратный подход | не применялся |
| Доходный подход | 41 086 420р. |
| Сравнительный подход | 33 663 000р. |

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки

с учетом НДС

890 514 000 (Восемьсот девяносто миллионов пятьсот четырнадцать тысяч) рублей

без учета НДС

754 672 881,36 (Семьсот пятьдесят четыре миллиона шестьсот семьдесят две тысячи восемьсот восемьдесят один) рубль 36 копеек

в том числе:

- справедливая стоимость нежилого здания общей площадью 3 886 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, кадастровый номер 77:05:0011002:1116 (Здание 1), по состоянию на 22 октября 2018г. составляет:

с учетом НДС **854 253 000 (Восемьсот пятьдесят четыре миллиона двести пятьдесят три тысячи) рублей**

без учета НДС **723 943 220,34 (Семьсот двадцать три миллиона девятьсот сорок три тысячи двести двадцать) рублей 34 копейки**

- справедливая стоимость нежилого здания общей площадью 259,7 кв. м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, кадастровый номер 77:05:0011002:1119 (Здание 2), по состоянию на 22 октября 2018г. составляет:

с учетом НДС **36 261 000 (Тридцать шесть миллионов двести шестьдесят одна тысяча) рублей**

без учета НДС **30 729 661,02 (Тридцать миллионов семьсот двадцать девять тысяч шестьсот шестьдесят один) рубль 02 копейки**

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

1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1-3

| | |
|---|--|
| Объект оценки, состав, характеристика объекта оценки: | 1. Нежилое здание, площадью 3 886 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Домодедовская, д.12, кадастровый номер 77:05:0011002:1116 (далее – Здание 1); 2. Нежилое здание, площадью 259,7 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация г. Москва, ул. Домодедовская, д.12, стр. 2, кадастровый номер 77:05:0011002:1119 (далее – Здание 2). |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки: | Здание 1: Вид права: общая долевая собственность. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление. Здание 2: Вид права: общая долевая собственность. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление. |
| Вид стоимости: | Справедливая |
| Цель и задачи оценки: | Определение справедливой стоимости |
| Предполагаемое использование результатов оценки: | Для определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда |
| Дата оценки: | «22» октября 2018 г. |
| Этапы, сроки проведения оценки: | Оценка проводится в один этап, в срок не более 7 (Семи) рабочих дней с даты начала оказания услуг |
| Использованные в отчете стандарты оценки и нормативные акты | - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ; - Федеральные стандарты оценки: ФСО № 1, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, ФСО № 2, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298, ФСО № 3, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, ФСО № 7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; - стандарты и правила Ассоциации «Кадастр-оценка»; - 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: | - 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. |

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ

2.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица 2-1

| | |
|---|--|
| Организационно-правовая форма: | Общество с ограниченной ответственностью |
| Полное наименование юридического лица: | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Аурум Инвестмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» |
| Дата государственной регистрации | 05.06.2007 |
| Основной государственный регистрационный номер и дата присвоения: | ОГРН 5077746875355 от 05.06.2007 |
| Место нахождения: | 129090, г. Москва, ул. Щепкина, д. 28, этаж 5, пом. I, комната 5 |
| Реквизиты Заказчика: | ИНН: 7706660033 Счет № 40701810287360000002 в ПАО РОСБАНК, к/сч.: 30101810000000000256, БИК 044525256 Тел. +7 495 249-05-15 e-mail: info@aurum-investment.ru |

2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

Таблица 2-2

| | | |
|---|---|---|
| Фамилия, имя, отчество Оценщика: | Баженов Алексей Петрович | |
| Номер контактного телефона: | 8 (495) 502-82-28, доб. 126 | |
| Почтовый адрес: | 115191, город Москва, переулок Холодильный, д. 3, корп. 1, стр. 3, пом. 1, комн. 37 | |
| Адрес электронной почты: | bazhenov@eksotpp.ru | |
| <i>Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков (СРОО):</i> | | |
| Наименование СРОО: | Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка» (Ассоциация «Кадастр-оценка») | |
| Место нахождения СРОО: | г. Москва, Тетеринский пер. д.16 | |
| Регистрационный номер согласно реестру членов СРОО: | №00754 | |
| Дата регистрации в СРОО: | 18 мая 2016 г. | |
| <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: | Академия народного хозяйства при Правительстве РФ |
| | Вид документа: | Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса) |
| | Номер и дата выдачи: | ПП №419502 от 03.12.2001 г. |

| | |
|---|---|
| Сведения о повышении квалификации в области оценочной деятельности: | Свидетельство о повышении квалификации Международного университета (в Москве) по программе «Оценочная деятельность», рег. №139, 2004 г.; Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ВПО «Московский физико-технический институт» по программе «Оценочная деятельность», рег. №363, 2007 г. |
| Свидетельство, подтверждающее сдачу квалификационного экзамена | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №008291-1 от 29.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости» выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 29 марта 2018 №57 |
| Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика: | |
| Наименование страховщика, заключившего договор страхования: | ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» |
| Номер и дата заключения договора страхования: | №160000-035-000178 от 26.10.2016 |
| Период действия договора страхования: | с 26.10.2016 по 31.12.2018 |
| Размер страховой суммы | 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей |
| Стаж работы в оценочной деятельности: | С 01.10.1994 |
| Сведения о трудовом договоре, заключенном между Оценщиком и юридическим лицом: | № 02-12 от 11.01.2012 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 в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ; |

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

Таблица 2-3

| | |
|--|--|
| Организационно-правовая форма: | Общество с ограниченной ответственностью |
| Полное наименование: | Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): | 1027700123835 |
| Дата присвоения ОГРН: | 13.08.2002г. |
| Место нахождения: | 115191, 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 | СПАО «Ингосстрах» |

| | |
|---|--|
| страховщика, заключившего договор страхования: | |
| Номер и дата заключение договора страхования: | №433-071236/16 от 07.11.2016г. |
| Период действия договора страхования: | с 26.10.2016г. по 31.12.2019г. |
| 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) (<i>Свидетельство №311 от 22 августа 2005г.</i>) • Ассоциации российских банков (АРБ) (<i>свидетельство №1327 от 07.10.2002г.</i>), • АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» (<i>уведомление о присоединении от 13.12.2006г. №2600/1280</i>), • Международной организации FIAVCI (<i>свидетельство от 31.05.1996г.</i>), • Торгово-промышленная палата Российской Федерации (<i>регистрационный номер 506 с 2005г.</i>) |
| 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 (<i>протокол от 27.01.2017г.</i>) • Союз финансово-экономических судебных экспертов (<i>свидетельство №035 от 25 мая 2018г.</i>). • ОАО АКБ «Международный Финансовый Клуб» (<i>уведомление о включение в Реестр оценщиков-партнеров №35-5/00 от 21.04.2014г.</i>) • Коммерческий банк «Московское ипотечное агентство» (ОАО) – оценка недвижимого имущества (<i>Письмо №14-08/4558 от 06.08.2009г.</i>) |
| Рекомендации от: | <ul style="list-style-type: none"> • Высшего Арбитражного Суда РФ (<i>Письмо №С3-7/ОП-449 от 07.08.1995г.</i>) • Управления Судебного департамента Верховного Суда РФ (<i>УСД-1/1874 от 28.06.2011г.</i>). |
| <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 №QMS 20111003002-04 (под аккредитацией UKAS) первоначальная дата выпуска 29 марта 2010г., действителен до 22 мая 2019г.</p> | |

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

3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

3.1. Допущения, использованные Оценщиком при проведении оценки

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

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

Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие Условия даже в случае, если право собственности на 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 соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете;
- ✓ мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта;
- ✓ Отчет об оценке основан на профессиональном суждении Оценщика относительно стоимости объекта оценки, которое не является гарантией перехода прав, по стоимости, рассчитанной в отчете об оценке.

✓ в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

✓ в процессе определения стоимости Оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение Оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.

✓ в обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы документов на Объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной в том случае, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, при условии, что у Оценщика нет оснований считать иначе.

✓ согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки;

✓ от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с Объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения;

✓ Заказчик (ООО Управляющая компания «Аурум Инвестмент») должен принять условие защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, вследствие использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных 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 и ограничений.

3.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

В соответствии 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 28.12.2015г. №217н.

3. Стандарты Ассоциации оценщиков «Кадастр-оценка»:

- ✓ Правила деловой и профессиональной этики Ассоциации оценщиков «Кадастр-оценка».

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

3.3. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

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

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

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

3.4. ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ

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

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

- ✓ Выписка из ЕГРН № 77/100/093/2018-7954 от 13.08.2018г.;
- ✓ Выписка из ЕГРН № 77/100/093/2018-7866 от 13.08.2018г.
- ✓ Договор аренды земельного участка №М-05-021058 от 06.11.03г.;
- ✓ Доп.соглашение от 10.02.11г. к Договору №М-05-021058 от 06.11.03г.;
- ✓ Доп.соглашение от 11.02.11г. к Договору №М-05-021058 от 06.11.03г.;
- ✓ Договор аренды земельного участка №М-05-034946 от 29.09.10г.;
- ✓ Выписка из тех.паспорта на здание по состоянию на 08.10.2008г.;
- ✓ Кадастровый паспорт здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, по состоянию на 07.11.2016г.;
- ✓ Кадастровый паспорт здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12 стр.2, по состоянию на 07.11.2016г.
- ✓ План БТИ Домодедовская, д.12;
- ✓ Экспликация к поэтажному плану дома по состоянию на 08.09.2008г.;
- ✓ Выписка из тех.паспорта на здание по состоянию на 18.11.2008г.;
- ✓ Кадастровый паспорт здания по состоянию на 18.11.2008г.
- ✓ Поэтажный план Домодедовская, д.12, стр.2;
- ✓ Экспликация к поэтажному плану дома по состоянию на 06.07.2006г.;
- ✓ Договор аренды нежилого помещения №ДДА-24 от 08.08.2008г. с Доп. Соглашением №1 от 13 мая 2016 г.;
- ✓ Договор аренды нежилого помещения №Д12.2-1008/Д от 01.10.2008г. с Доп. Соглашением №1 от 13 мая 2016 г.;
- ✓ Реестр арендаторов по состоянию на 22.10.2018г.

4.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой два отдельно стоящих объекта недвижимости, в составе:

1. Нежилое здание, площадью 3 886 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, кадастровый номер 77:05:0011002:1116 (далее – Здание 1);
2. Нежилое здание, площадью 259,7 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, кадастровый номер 77:05:0011002:1119 (далее – Здание 2).

Основные технико-экономические показатели объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки, и краткое описание их конструктивных элементов, полученных в результате анализа предоставленных Заказчиком документов и визуального осмотра, представлены ниже в таблицах.

Нежилое здание, площадью 3 886 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, кадастровый номер 77:05:0011002:1116 (далее – Здание 1)

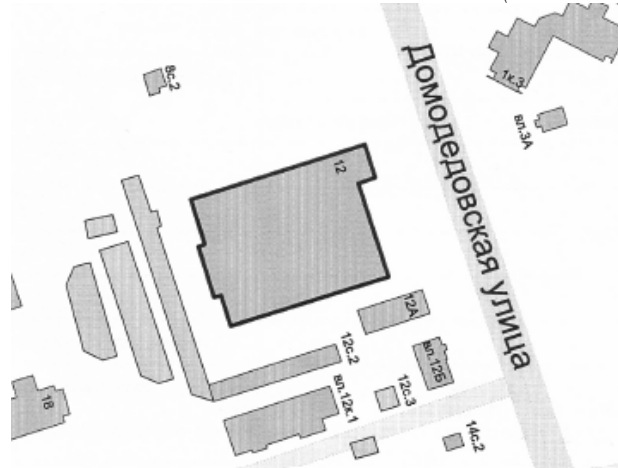
Таблица 4-1

| Параметр | Характеристика | Источник |
|---|----------------------------------|--|
| <i>Технико-экономические показатели</i> | | |
| Наименование | Нежилое здание | Свидетельство о государственной регистрации права 77 АЖ 036194 от 26 июня 2007г. |
| Местоположение | г.Москва, ул.Домодедовская, д.12 | Свидетельство о государственной регистрации права 77 АЖ 036194 от 26 июня 2007г. |
| Текущее использование | Магазин, универсам | Результаты осмотра, Кадастровый паспорт по состоянию на 08.09.2008г. |
| Прилегающая территория | Обустроена | Результаты осмотра |

| | | |
|--|----------------------------------|---|
| Этажность | 2 | Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 08.09.2008г. |
| Общая площадь, кв.м | 3 886,0 | Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 08.09.2008г. |
| Площадь застройки, кв.м | 3 096 | Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 08.09.2008г. |
| Год постройки | 1974г. | Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 08.09.2008г. |
| <i>Описание конструктивных элементов</i> | | |
| Фундамент | Блочный ж/б | Результаты осмотра |
| Стены, перегородки | Кирпичные | Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 08.09.2008г. |
| Перекрытия | Ж/б плиты | Результаты осмотра |
| Электроснабжение | Есть | Результаты осмотра |
| Отопление | Есть | Результаты осмотра |
| Кондиционирование и вентиляция | Есть | Результаты осмотра |
| Техническое состояние здания | Удовлетворительное | Результаты осмотра |
| Техническое состояние помещений | Стандартный ремонт | Результаты осмотра |
| Памятник архитектуры | Нет | Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 08.09.2008 г. |
| Прилегающая территория | Заасфальтирована и благоустроена | Результаты осмотра |
| Наличие парковки | Есть | Результаты осмотра |

Источник: данные Заказчика, результаты осмотра

Местоположение объекта недвижимости (Здание 1)



Источник: кадастровый паспорт на Здание 1

На дату оценки в Здании 1 находятся объекты торговли.

Физическое состояние объекта недвижимости (Здание 1), на основании визуального осмотра и в соответствии с таблицей, приведенной ниже, определяется как удовлетворительное.

Таблица 4-2

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

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

Признаков функционального и экономического устареваний у оцениваемого объекта недвижимости (Здание 1) не выявлено.

Фотографии объекта недвижимости (Здание 1)









Источник: результаты осмотра

Нежилое здание, площадью 259,7 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, кадастровый номер 77:05:0011002:1119 (далее – Здание 2)

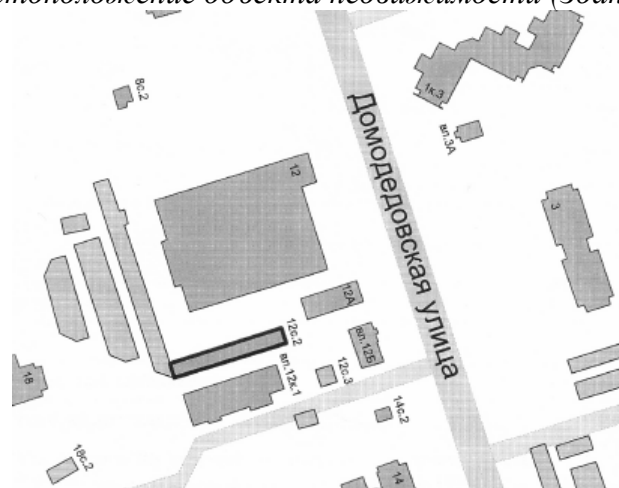
Таблица 4-3

| Параметр | Характеристика | Источник |
|---|---------------------------------------|--|
| <i>Технико-экономические показатели</i> | | |
| Наименование | Нежилое здание | Свидетельство о государственной регистрации права 77 АЖ 036195 от 26 июня 2007г. |
| Местоположение | Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2 | Свидетельство о государственной регистрации права 77 АЖ 036195 от 26 июня 2007г. |
| Текущее использование | Торговое | Результаты осмотра, Кадастровый паспорт по состоянию на 06.07.2006г. |

| Параметр | Характеристика | Источник |
|--|----------------------------------|--|
| Прилегающая территория | Обустроена | Результаты осмотра |
| Этажность | 1 | Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 06.07.2006г. |
| Общая площадь, кв. м | 259,7 | Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 06.07.2006г. |
| Площадь застройки, кв. м | 326 | Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 06.07.2006г. |
| Год постройки | 1975г. | Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 06.07.2006г. |
| <i>Описание конструктивных элементов</i> | | |
| Фундамент | Блочный ж/б | Результаты осмотра |
| Стены, перегородки | Кирпич | Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 06.07.2006г. |
| Перекрытия | ж/б плиты | Результаты осмотра |
| Электроснабжение | Есть | Результаты осмотра |
| Отопление | Есть | Результаты осмотра |
| Кондиционирование и вентиляция | Нет | Результаты осмотра |
| Техническое состояние здания | Удовлетворительное | Результаты осмотра |
| Техническое состояние помещений | Требует ремонта | Результаты осмотра |
| Памятник архитектуры | Нет | Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 06.07.2006г. |
| Прилегающая территория | Заасфальтирована и благоустроена | Результаты осмотра |
| Наличие парковки | Стихийная перед зданием | Результаты осмотра |

Источник: данные Заказчика, результаты осмотра

Местоположение объекта недвижимости (Здание 2)



Источник: кадастровый паспорт на Здание 2

Физическое состояние объекта недвижимости (Здание 2), на основании визуального осмотра и в соответствии с таблицей, приведенной ниже, определяется как удовлетворительное.

Таблица 4-4

| Состояние здания | % физического износа |
|---------------------------|----------------------|
| Хорошее | 0-10 |
| Вполне удовлетворительное | 11-20 |

| Состояние здания | % физического износа |
|------------------------------|----------------------|
| 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 (Здание 2) не выявлено.

Фотографии объекта недвижимости (Здание 2)



Источник: результаты осмотра

Примечание: реквизиты юридического лица, которому принадлежат оцениваемые объекты, приведены в разделе 2.1 настоящего отчета.

4.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ

Помещения, расположенные в оцениваемых объектах недвижимости, представлены в основном помещениями торгового назначения.

На дату оценки в Здании 1 находятся объекты торговли.

На дату оценки объект недвижимости (Здание 1) сдан в долгосрочную аренду (Договор аренды нежилого помещения №ДДА-24 от 08.08.2008г.) Срок аренды – до 08.12.2018г. Договор зарегистрирован в установленном порядке. Арендатор – ЗАО «ИКС 5 Недвижимость».

В соответствии с п. 2.2. Арендатор использует арендуемые помещения по прямому назначению для ведения Коммерческой деятельности (под Коммерческой деятельностью в Договоре понимается деятельность Арендатора в соответствии с полученными лицензиями и разрешениями государственных органов, осуществляемая им в Помещении. В помещении Арендатор вправе осуществлять деятельность по организации розничной торговли).

На дату оценки помещения Здания 2 требуют проведения ремонтных работ.

На дату оценки объект недвижимости (Здание 2) сдан в долгосрочную аренду (Договор аренды нежилого помещения №Д12.2-1008/Д от 01.10.2008г.) Срок аренды – до 08.12.2018г. Договор зарегистрирован в установленном порядке. Арендатор – ЗАО «ИКС 5 Недвижимость».

В соответствии с п. 2.2. Арендатор использует арендуемые помещения по прямому назначению для ведения Коммерческой деятельности (под Коммерческой деятельностью в Договоре понимается деятельность Арендатора в соответствии с полученными лицензиями и разрешениями государственных органов, осуществляемая им в Помещении. В помещении Арендатор вправе осуществлять деятельность по организации розничной торговли).

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

Как отмечалось выше, на дату оценки Здание 1 и Здание 2, входящие в состав Объекта оценки, имеют обременения в виде договоров аренды и доверительного управления жилых помещений. Договоры аренды зарегистрированы в установленном порядке. Арендатор – ЗАО «ИКС 5 Недвижимость».

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

4.5. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в районе «Орехово-Борисово Северное» Южного административного округа г.Москвы, по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12 и д.12, стр.2.

4.5.1. Характеристика муниципального образования «Орехово-Борисово Северное»

Район Орехово-Борисово Северное территориально входит в состав Южного административного округа столицы. Его общая площадь составляет 7,6716 кв.км. Согласно результатам последней переписи населения, в районе проживает более 128 тысяч человек при средней плотности 16 721 житель на кв.км.

Соседние районы: Бирюлево Восточное, Братеево, Зябликово, Москворечье-Сабурово, Орехово-Борисово Южное, Царицыно(ЮАО)

Ранее на этих землях располагались три поселения: Шипилово, Борисово и Орехово. Первое задокументированное упоминание об этой местности датируется XVI веком. До нашего времени от поселения Орехово сохранилось только Ореховское кладбище. В 1960г. вся площадь нынешнего района вошла в состав столицы, изначально в Пролетарский район, а затем (с 1969г.) – в Красногвардейский. В 1970-х годах здесь началось массовое жилищное строительство. Свой статус район Орехово-Борисово Северное официально получил только в 1995г.

На данный момент здесь работают 5 колледжей, 12 общеобразовательных школ, центр образования «Царицыно» и 2 негосударственные школы - НОУ школа «Премьер» и НОУ школа «Интеллект-XXI». Кроме того, на территории района находятся дошкольные образовательные учреждения, а также спортивная и музыкальная школы.

Здравоохранительная инфраструктура Орехово-Борисово Северного представлена 3 поликлиниками, детской стоматологической поликлиникой, частными аптеками и врачебно-физкультурным диспансером.

К местным промышленным объектам относятся ФГУП СНПО «Элерон» и табачная фабрика «Лиггет-Дукат».

Источник: <http://www.moscowmap.ru/raion.asp?raion=54>

4.5.2. Описание местоположения Объекта оценки

Оцениваемые объекты недвижимости расположены по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12 и д.12, стр.2.

Здание 1 (ул.Домодедовская, д.12) расположено на первой линии домов. Подъезд к объекту недвижимости осуществляется с ул.Домодедовская.

Ближайшее окружение характеризуется как жилая застройка.

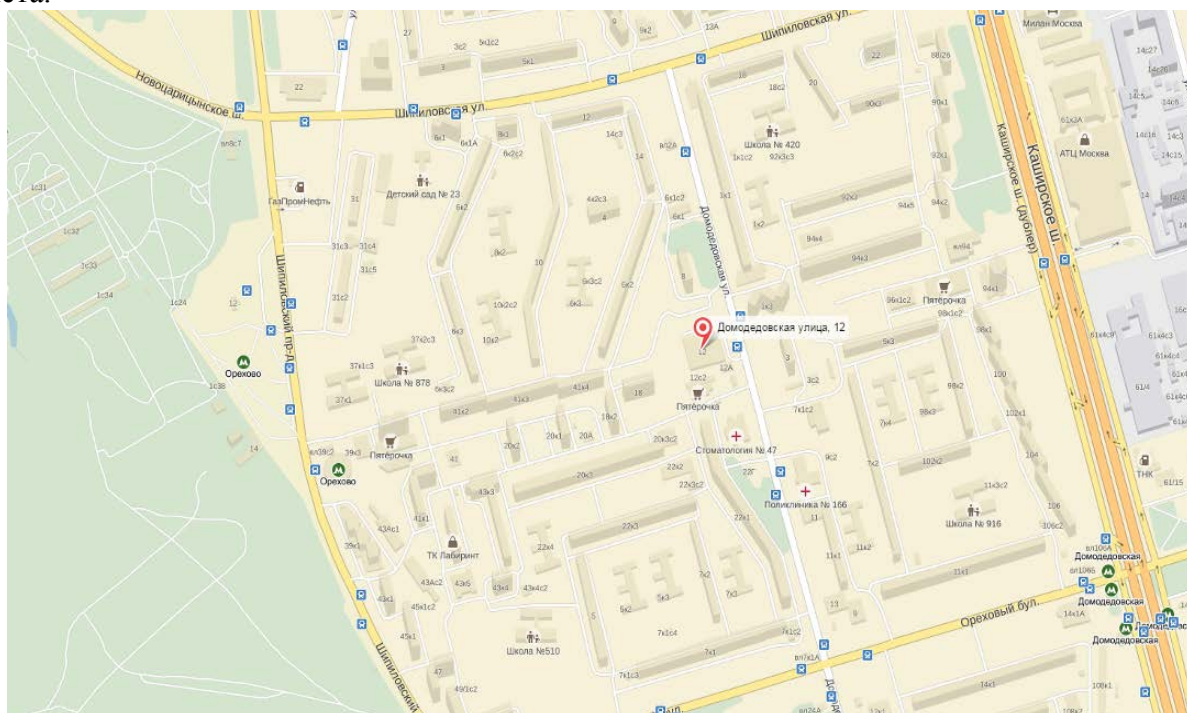
Обеспеченность общественным транспортом хорошая.

Транспортную достижимость можно охарактеризовать как удовлетворительную - 10 мин. пешком от метро. Ближайшая станция метро: «Орехово».

Ближайшие крупные транспортные магистрали: Каширское шоссе.

Район с хорошо развитой инфраструктурой.

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



4.6. ВИЗУАЛЬНЫЙ ОСМОТР

16 октября 2018г. Оценщиком был проведен визуальный осмотр Объекта оценки, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12 и д.12, стр.2.

4.7. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

Согласно документам, предоставленным Заказчиком:

Здание 1 входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО Управляющая компания «Аурум Инвестмент» и принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ

ЮГ» (Свидетельство о государственной регистрации права от 26.06.2007 г., выданное Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 26.06.2007 г. № 77-77-12/013/2007-079).

Здание 2 входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО Управляющая компания «Аурум Инвестмент» и принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» (Свидетельство о государственной регистрации права от 26.06.2007 г., выданное Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 26.06.2007 г. № 77-77-12/013/2007-081).

Копии документов представлены в *Приложении* к настоящему Отчету.

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

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

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

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

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации по итогам августа 2018 г.

По оценке Минэкономразвития России, рост ВВП в июле ускорился до 1,8 % г/г (в июне – 1,1 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в ускорение роста ВВП внесло восстановление динамики промышленного производства после исчерпания действия временных негативных факторов. При этом увеличение темпов роста добывающих отраслей в июле, помимо прямого положительного вклада в динамику выпуска, также способствовало улучшению показателей грузооборота транспорта.

В течение текущего года происходит изменение структуры экономического роста, перебалансировка источников экономического роста от внутренних к внешним. Чистый экспорт, по оценке, в апреле–июле внес положительный вклад в рост ВВП впервые с 4кв16. По данным ФТС, во 2кв18 продолжилось ускорение роста физического объема экспорта (до 6,5 % г/г). В то же время реальные темпы роста импорта существенно снизились (до 1,1 % г/г в апреле–июне) на фоне замедления потребительской и инвестиционной активности.

Рост инвестиций в основной капитал во 2кв18 замедлился до 2,8 % г/г по сравнению с 3,6 % г/г в 1кв18. Динамика инвестиций в апреле–июне совпала с оценками Минэкономразвития России (2–3 % г/г), осуществленными на основе оперативных данных. В июле индикаторы инвестиционной активности указывали на ее дальнейшее снижение. Особенно выраженным было ухудшение динамики инвестиционного импорта машин и оборудования из стран дальнего зарубежья.

В последние месяцы наметилась тенденция к стабилизации динамики потребительского спроса. Темпы роста потребительских расходов на покупку товаров и услуг, рассчитанных по методологии баланса доходов и расходов населения, в июле вернулись на уровни января–мая после июньского ускорения. Продолжается стабилизация динамики продаж автомобилей и пассажирских авиаперевозок после активного восстановительного роста в 2017 году.

В июле рост кредитного портфеля ускорился как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Рост кредитования физических лиц продолжает существенно опережать рост корпоративного кредитного портфеля. При этом розничное кредитование только в последние месяцы вышло на темпы роста, значимо превышающие уровень процентных ставок в данном сегменте, и, соответственно, начало вносить положительный вклад в увеличение потребительского спроса.

В августе цены российских активов находились под давлением из-за волатильности на глобальных финансовых рынках. Как и другие валюты развивающихся стран, в августе рубль ослаблялся на фоне нарастания кризисных явлений в Турции. Негативное влияние на динамику обменного курса рубля оказали заявления США о возможном введении новых санкций в отношении России. Вместе с тем новый пакет ограничений, вступивший в силу 27 августа, не влечет значимого ужесточения действующего санкционного режима.

В целях обеспечения финансовой стабильности Банк России приостановил операции по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 9 по 16 августа и с 23 августа до конца сентября. Решение Банка России не влечет за собой нарушения реализации бюджетной политики в соответствии с бюджетным правилом, которое определяет использование нефтегазовых доходов в бюджетной системе.

Минэкономразвития России осуществило уточнение сценарных условий, которые были разработаны в июле, с учетом ситуации на мировых финансовых и товарных рынках, а

также новых данных по российской экономике. Произошедшие за этот период события, по оценке Минэкономразвития России, окажут влияние на макропоказатели в краткосрочной перспективе. При этом Минэкономразвития России не видит оснований для пересмотра долгосрочных трендов развития российской экономики.

Источник: <http://economy.gov.ru/>

5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

5.3. ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА НА 2 КВАРТАЛ 2018г.

| Свод основных показателей рынка | | |
|---|---|------------------------|
| Общий объем торговых площадей по итогам 2Q 2018 г., GLA | 6 795 тыс.кв.м | |
| Динамика объема по сравнению со 2Q 2018 г. | +1,2% ↑ | |
| Введено в эксплуатацию во 2Q 2018 г., GLA | 82,1 кв.м | |
| Динамика ввода по сравнению с 1Q 2018 г. (GLA) | +116% ↑ | |
| Доля вакантных площадей на конец 2Q 2018 г. | 9,0% | |
| Динамика вакантных площадей по сравнению с 1Q 2018 г. | -0,5 п.п. (-5,3%) ↓ | |
| Арендные ставки для якорных арендаторов на конец 2Q 2018 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов | диапазон | средняя |
| | 3 – 24 тыс.руб./кв.м/год | 13,7 тыс.руб./кв.м/год |
| Динамика средних арендных ставок для якорных арендаторов по сравнению с 1Q 2018 г. | +0,7% ↑ | |
| Арендные ставки для торговой галереи на конец 2Q 2018 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов | 8 – 150 тыс.руб./кв.м/год | 39,5 тыс.руб./кв.м/год |
| | Динамика средних арендных ставок для торговой галереи по сравнению с 1Q 2018 г. | |
| | +0,3% ↑ | |
| Обеспеченность торговыми площадями (GLA) на 1 000 чел. | 543 кв.м | |
| Динамика обеспеченности по сравнению с 1Q 2018 г. | +1,2% ↑ | |

Общая ситуация на рынке

Во 2 кв. 2018 г. ключевая ставка не изменилась по отношению к предыдущему периоду – 7,25% годовых.

Средний курс доллара за 2 кв. 2018 г. составил 61,98 руб., увеличившись за квартал на 9%.

Уровень инфляции за январь – июнь 2018 г. составил 2,06% против 2,28% за аналогичный период 2017 г. Годовая инфляция составила 2,28%. Целевой показатель годовой инфляции – 4%.

Оборот розничной торговли Москвы за январь-май составил 102,6% к аналогичному периоду 2017 г.

Оборот общественного питания демонстрирует рост к предыдущему году: 108,5% за январь-май.

Реальные располагаемые денежные доходы населения Москвы за январь-май – 104,2% к аналогичному периоду 2017 г.

Во 2 квартале 2018 г. посещаемость торговых центров Москвы в среднем на 3,3% ниже по сравнению с аналогичным периодом 2017 г.

Предложение

Объём ввода качественных торговых площадей во 2 квартале 2018 г. составил 82,1 тыс.кв.м GLA или 220,7 тыс.кв.м GBA. Это в 2 раза больше объёма ввода в 1 квартале 2018 г. и сопоставимо с показателем за аналогичный период 2017 г.



В отчётном периоде в ЮАО открыт крупнейший из запланированных на 2018 г. объектов – суперрегиональный ТРЦ «Каширская Плаза» (71,0 тыс.кв.м GLA). Кроме того, рынок пополнился 2 торговыми центрами районного масштаба.

Совокупный объём ввода за 1 полугодие 2018 г. составил 120,1 тыс.кв.м GLA (7 объектов), что на 19% больше объёмов за 1 полугодие 2017 г. В целом за 1 полугодие ввелось около 40% планируемого в 2018 г. объёма новых площадей.

Из планов по развитию сегмента следует отметить анонс строительства аутлет-центра на Новорижском шоссе (GBA 27,0 тыс.кв.м) компанией Hines. Кроме того, в отчетном периоде было заявлено о реконцепции торговых центров «Глобал Молл» и «Золотой Вавилон Ростокино».

Объекты, введенные во 2 кв. 2018 г.

| Название | Округ | GBA, ТЫС.КВ.М | GLA, ТЫС.КВ.М |
|-----------------|-------|---------------|---------------|
| Каширская плаза | ЮАО | 195,5 | 71,0 |
| Петровский | САО | 20,9 | 8,5 |
| Николин Парк | ТиНАО | 4,3 | 2,6 |

Спрос

По итогам 2 квартала 2018 г. уровень вакансии в торговых центрах Москвы составил 9,0%, снизившись за квартал на 0,5 п.п.

В целом за 1 полугодие вакансия в торговых центрах Москвы сократилась на 0,6 п.п. (или 6,3%).



Крупнейшие сделки отчётного периода (от 1,5 тыс.кв.м), как и в 1 квартале 2018 г., принадлежат в основном семейным паркам развлечений. Заполняются якорными арендаторами строящиеся ТРК «Акварель Пушкино», «Галерея 9-18» и «Галеон».

Из крупных открытий (площадь от 2,5 тыс.кв.м) в торговых центрах Москвы:

- Парк развлечений Замания в ТК «Авиапарк» (3,0 тыс.кв.м);
- Развлекательный центр Joki Joуа в ТК MARi (2,9 тыс.кв.м) и в ТК VEGAS Кунцево (2,5 тыс.кв.м);
- Гастрономический центр с фермерской продукцией «Зелёный рынок» от Ginza Project открылся в ТК «Ключевой» на площади 2,7 тыс.кв.м.

В числе новых международных брендов, открывших свои магазины в Московском регионе во 2 кв. 2018 г.:

- Первый магазин товаров для животных чешского бренда Dino Zoo (1,45 тыс.кв.м) в ТК «Капитолий Ленинградский».
- Концепт-бутик товаров для активного отдыха и путешествий THULE (Швеция) открыт в ТК «Ривьера».
- Британская ювелирная сеть LAV'Z открыла два магазина в ТК «Метрополис» и ТК «Атриум».

К выходу на российский рынок готовится бренд модной одежды COS (входит в портфель H&M), первый магазин откроется в ТК «Афимолл Сити» во 2 пол. 2018 г.

Продолжается тренд создания миниформатных магазинов крупными ритейлерами: дизайн-студия IKEA (300 кв.м) в ТК «Авиапарк», m_mobile от сети «М.Видео» в ТК «Афимолл Сити».

Коммерческие условия

Во 2 квартале 2018 г. индикатор средней арендной ставки продемонстрировал незначительную положительную динамику.

Средняя арендная ставка для операторов торговой галереи по итогам отчётного периода составила 39,5 тыс.руб./кв.м/год, увеличившись на 0,3%. Нижняя граница диапазона цен для торговой галереи сдвинулась в меньшую сторону.

Арендные ставки на конец 2 кв. 2018 г.

| тип | диапазон | среднее |
|---------|---------------------------------|----------------------------------|
| галерея | 8,0 – 150,0 тыс.руб.кв.м/год | 39,5 (+0,3%) тыс.руб.кв.м/год |
| якорь | 3,0 – 24,0 тыс.руб.кв.м/год | 13,7 (+0,7%) тыс.руб.кв.м/год |

Для якорных арендаторов арендная ставка увеличилась на 0,7% (к предыдущему периоду) и составила 13,7 тыс.руб./кв.м/год на конец отчётного периода.

Выводы и прогноз развития

Во 2 квартале 2018 г. рынок пополнился крупным торговым центром «Каширская Плаза». Суммарно объем ввода составил 82,1 тыс.кв.м GLA, в результате чего рынок вырос на 1,2%.

Всего за 1 полугодие введено 120,1 тыс.кв.м (GLA), это 40% ожидаемого годового объема ввода.

Уровень вакансии продолжил снижение (0,5 п.п. за квартал и 0,6 п.п. за полугодие), составив 9,0% на конец отчетного периода.

Изменения индикатора средней арендной ставки незначительны (менее 1% за квартал).

С начала года средняя ставка для якорных арендаторов выросла на 1,5%. Для операторов торговой галереи данный показатель, напротив, снизился (2,2% за полугодие).

В 3 квартале ожидается открытие 4-5 торговых центров общей площадью 40-60 тыс.кв.м (GLA). Однако все запланированные объекты – площадью не более 18 тыс.кв.м (GLA) каждый.

Существенного изменения средней арендной ставки в 3 квартале не ожидается. Средний уровень вакансии может продолжить снижение (0,2 п.п. за квартал).

Движение рынка за 2017-2018 гг.

| период | факт/динамика | общий объем, тыс. кв.м | новое предложение, тыс. кв.м | новое предложение, шт. | вакантные площади, % | средняя арендная ставка, тыс.руб./кв.м/год | | |
|--------|---------------|------------------------|------------------------------|------------------------|----------------------|--|---------|-------|
| | | | | | | якорь | галерея | |
| 2017 | 1Q | факт | 6425 | 11,3 | 1 | 12,0 | 12,9 | 37,3 |
| | | динамика | 0,2% | -91% | -75% | -4,0% | 0% | -4,1% |
| | 2Q | факт | 6514 | 89,3 | 8 | 10,4 | 13,6 | 39,2 |
| | | динамика | 1,4% | 692% | 700% | -13,3% | 5,4% | 5,1% |
| | 3Q | факт | 6646 | 131,5 | 2 | 10,3 | 13,7 | 39,9 |
| | | динамика | 2,0% | 47,3% | -75% | -1,0% | 0,7% | 1,8% |
| | 4Q | Факт | 6675 | 29,0 | 2 | 9,6 | 13,5 | 40,4 |
| | | динамика | 0,4% | -78% | 0% | -6,8% | -1,5% | 1,3% |
| 2018 | 1Q | факт | 6713 | 38,1 | 4 | 9,5 | 13,6 | 39,4 |
| | | динамика | 0,6% | 31% | 100% | -1,0% | 0,7% | -2,5% |
| | 2Q | факт | 6795 | 82,1 | 3 | 9,0 | 13,7 | 39,5 |
| | | динамика | 1,2% | 115% | -25% | -5,3% | 0,7% | 0,3% |

Источник: <https://naibecar.com/upload/iblock/1bf/1bf85bcbedac9e51e47b7f7a9470368b.pdf>.

5.4. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

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

1. Месторасположение (расположение ближе к центру города) увеличивает стоимость объектов по сравнению с объектами, расположенными на окраинах города;
2. Особенности расположения (этаж расположения помещений). Помещения, расположенные в цоколях и подвалах, дешевле, чем помещения, расположенные на надземных этажах, в среднем, на 15-25%;
3. Тип, год постройки и техническое состояние здания (помещения, расположенные в новых зданиях, дороже помещений, расположенных в зданиях старой постройки);
4. Площадь помещений. Наибольшим спросом пользуются помещения с меньшей площадью, такие помещения, как правило, более ликвидные и продаются по ценам выше, чем помещения большей площади.
5. Качество отделки. Помещения с качественной отделкой продаются и сдаются в аренду дороже, чем помещения с простой отделкой;
6. Парковка. Наличие таких улучшений как наличие парковки, является важным критерием. Здания, которые имеют организованные, охраняемые парковки котируются выше, чем, здания и помещения, имеющие лишь стихийные парковки. Увеличение стоимости объекта, за счет улучшений в виде наличия организованной парковки составляет в среднем 5%;
7. Выход на красную линию (1-ая линия домов). Торговые помещения, имеющие выход на 1-ую линию домов, оцениваются выше, чем помещения, расположенные на 2-ой линии домов и внутри кварталов. Увеличение стоимости объекта, за счет имеющегося выхода на красную линию составляет в среднем 21%;

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем отчете определению подлежит справедливая стоимость Объекта оценки. Цель оценки – для определения стоимости чистых активов Фонда. Согласно указанию Банка России от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований указания.

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

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

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

Учитывая вышеизложенное, а 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. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

7.1.1. Основные критерии отбора наиболее эффективного использования

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

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

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

7.1.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

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

- ✓ торговое;
- ✓ офисное.

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

Таблица 7-1

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

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

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

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

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

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

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

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

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

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

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

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

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

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

Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки

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

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

рассмотренным выше критериям, является использования в качестве торговой недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. Здесь необходимо отметить, что на дату оценки по оцениваемым объектам недвижимости, входящим в состав Объекта оценки, заключены долгосрочные договора аренды до 2018г. Объекты недвижимости используются наиболее эффективным образом, значительного изменения чистого дохода во времени не предполагается, т.е. доход предполагается стабильным и равновеликим. Принимая во внимание данное обстоятельство, для расчета справедливой стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода использован метод прямой капитализации дохода.

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

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

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

Принимая во внимание наличие достаточного объема достоверной рыночной информации о предложениях по продаже объектов недвижимости, сопоставимых с

оцениваемым, для определения справедливой стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

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

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

8.1. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

8.1.1. Общие положения

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

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

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

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

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

Определение ставки капитализации;

Определение рыночной стоимости.

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

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

Совокупный доход складывается из текущих поступлений и прироста капитала.

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

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

$$ПВД = A \times S$$

где:

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

S – площадь объекта, кв.м.

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

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

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

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

8.1.2. Определение рыночной арендной ставки

Как отмечалось выше, на дату проведения оценки, объекты недвижимости, входящие в состав Объекта оценки, сданы в долгосрочную аренду, сроком до 08.12.2018г., под использование в качестве торговых помещений.

Для определения справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом были рассмотрены данные о доходах, получаемых от сдачи площадей объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки в аренду, предоставленные Заказчиком. Как правило, фактические арендные ставки, по которым сдаются помещения, наиболее точно отражают доходность объекта, так как ценообразование на рынке аренды площадей в торговых центрах учитывает наиболее оптимальный с точки зрения концепции ТЦ набор арендаторов, что может приводить к существенному отличию ставок аренды между теми арендаторами в которых ТЦ заинтересован с точки зрения привлечения потока посетителей и которые не являются таковыми.

Согласно Договорам аренды оцениваемых объектов недвижимости:

- объект недвижимости (Здание 1) сдан в долгосрочную аренду (Договор аренды нежилого помещения №ДДА-24 от 08.08.2008г.) Срок аренды – до 08.08.2018г. Договор зарегистрирован в установленном порядке. Арендатор – ЗАО «ИКС 5 Недвижимость».

- объект недвижимости (Здание 2) сдан в долгосрочную аренду (Договор аренды нежилого помещения №Д12.2-1008/Д от 01.10.2008г.) Срок аренды – до 01.10.2018г. Договор зарегистрирован в установленном порядке. Арендатор – ЗАО «ИКС 5 Недвижимость».

Условия по данным Договорам аренды нежилого помещения №ДДА-24 от 08.08.2008г. и №Д12.2-1008/Д от 01.10.2008г. следующие:

- величина арендной ставки за помещения, общей площадью 3 886,0 кв.м (Здание 1) – **131 356 у.е. в месяц, без учета НДС.**

Условная единица рассчитывается по следующей формуле:

$1 \text{ у.е.} = \text{МАКС} (K_{\text{Евро}}; K_{\text{Доллар}}),$

где:

МАКС - максимальное значение:

$K_{\text{Евро}}$ - курс Евро к Рублю РФ, установленный ЦБ РФ на дату платежа;

$K_{\text{Доллар}}$ - курс Доллара США к Рублю РФ, установленный ЦБ РФ на дату платежа.

В случае если на дату платежа курс Евро или курс Доллара США составляет менее 34 рублей, то условная единица принимается равной 34,0 рубля.

- величина арендной ставки за помещения, общей площадью 259,7 кв.м (Здание 2) – **4 237,29 у.е. в месяц, без учета НДС.**

В ставку Арендной платы не включаются:

✓ НДС

✓ - коммунальные услуги:

- отопление;

- водоснабжение (горячая и холодная вода, ливневые стоки, канализация и др.);

- электроэнергия;

✓ плата за пользование земельным участком, функционально обеспечивающим находящиеся на нем Помещения;

✓ плата за обслуживание инженерно-технических коммуникаций и узлов помещения, тепло- и вентиляционного, пожарно-охранного оборудования;

✓ оплата услуг организаций, пользование которыми необходимо при осуществлении торговой деятельности;

✓ плата за пользование каналами связи и передачи информации;

✓ плата за обслуживание прилегающей территории и расположенную на ней имущества, возмещение страховых премий (страховых взносов).

Расчет арендной ставки приведен в нижеследующих таблицах.

Таблица 8-1

| Здание 1 | |
|--|----------------------|
| Арендная ставка в соответствии с Договором аренды №ДДА-24 от 08.08.2008г., без учета НДС и операционных расходов | 131 356 у.е. в месяц |

| | | |
|--|----|---------------|
| Кур ЦБ РФ на дату оценки | | |
| | € | 75,3241 |
| | \$ | 65,8140 |
| Для расчета арендной ставки на дату оценки принято значение | | 75,3241 |
| Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./месяц | | 9 894 272р. |
| Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./год | | 118 731 264р. |
| Общая площадь, кв.м | | 3 886,00 |
| Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год | | 30 554р. |

Таблица 8-2

| Здание 2 | | |
|--|----|-----------------------|
| Арендная ставка в соответствии с Договором аренды №Д12.2-1008/Д от 01.10.2008г., без учета НДС и операционных расходов | | 4 237,29 у.е. в месяц |
| Кур ЦБ РФ на дату оценки | | |
| | € | 75,3241 |
| | \$ | 65,8140 |
| Для расчета арендной ставки на дату оценки принято значение | | 75,3241 |
| Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./месяц | | 319 170р. |
| Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./год | | 3 830 040р. |
| Общая площадь, кв.м | | 259,70 |
| Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год | | 14 748р. |

8.1.3. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

Расчет справедливой стоимости объектов недвижимости доходным подходом с использованием метода капитализации доходов представлены ниже в таблице.

Таблица 8-3

| Здание 1 | | |
|--|--------------------------------|--|
| Наименование показателя | Показатель | |
| Функциональное назначение | помещения торгового назначения | |
| Общая площадь объекта недвижимости | 3 886,00 | |
| <i>Определение потенциального валового дохода</i> | | |
| Арендная плата без учета НДС и операционных расходов (Договор аренды), у.е./месяц | 131 356,00 | |
| Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./месяц | 9 894 272р. | |
| Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./год | 118 731 264р. | |
| Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год | 30 554р. | |
| Потенциальный валовой доход, руб./год | 118 731 264р. | |
| <i>Определение затрат</i> | | |
| Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, % | 0% | |
| Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, руб./год | 0р. | |
| <i>Определение действительного валового дохода</i> | | |
| Действительный (эффективный) валовой доход, руб./год | 118 731 264р. | |
| Операционные расходы, руб./год | Оплачиваются дополнительно | |
| <i>Определение чистого операционного дохода</i> | | |
| Чистый операционный доход, руб./год | 118 731 264р. | |
| <i>Определение справедливой стоимости</i> | | |
| Ставка капитализации, % | 11,00% | |
| Текущая стоимость потока наличности, руб. | 1 079 375 127р. | |
| Справедливая стоимость объекта недвижимости (Здание 1), рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки, без учета НДС составляет (руб.): | 1 079 375 000р. | |
| Справедливая стоимость объекта недвижимости (Здание 1), рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом НДС составляет (руб.): | 1 273 662 500р. | |

| Здание 2 | |
|--|--------------------------------|
| Наименование показателя | Показатель |
| Функциональное назначение | помещения торгового назначения |
| Общая площадь объекта недвижимости | 259,70 |
| <i>Определение потенциального валового дохода</i> | |
| Арендная плата без учета НДС и операционных расходов (Договор аренды), у.е./месяц | 4 237,29 |
| Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./месяц | 319 170р. |
| Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./год | 3 830 040р. |
| Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год | 14 748р. |
| Потенциальный валовой доход, руб./год | 3 830 040р. |
| <i>Определение затрат</i> | |
| Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, % | 0% |
| Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, руб./год | 0р. |
| <i>Определение действительного валового дохода</i> | |
| Действительный (эффективный) валовой доход, руб./год | 3 830 040р. |
| <i>Определение чистого операционного дохода</i> | |
| Операционные расходы, руб./кв.м/год | Оплачиваются дополнительно |
| Чистый операционный доход, руб./год | 3 830 040р. |
| <i>Определение справедливой стоимости</i> | |
| Ставка капитализации, % | 11,00% |
| Текущая стоимость потока наличности, руб. | 34 818 545р. |
| Справедливая стоимость объекта недвижимости (Здание 2), рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки, без учета НДС составляет (руб.): | 34 819 000р. |
| Справедливая стоимость объекта недвижимости (Здание 2), рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом НДС составляет (руб.): | 41 086 420р. |

Расчеты оценщика

Пояснения к расчетам

Потенциальный валовый доход за оцениваемые объекты 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 не учитываются, т.к. для расчета потенциального валового дохода принята фактическая арендная ставка торговых помещений оцениваемых объектов недвижимости согласно действующим долгосрочным договорам аренды.

Учитывая данное обстоятельство, действительный валовый доход в данном случае совпадает с потенциальным валовым доходом.

Согласно действующему договору аренды операционные расходы оплачиваются арендатором дополнительно, сверх установленной арендной платы. Таким образом, действительный валовый доход равен чистому операционному доходу.

Для определения ставки капитализации использовались данные, опубликованные в обзоре рынка инвестиций Москвы NAI Becar¹ за 2 квартал 2018г. Величина ставки капитализации для помещений торгового назначения была принята в размере 11%.

¹ <https://naibecar.com/upload/iblock/606/606325f98f0cf07096935ca83f89c6f0.pdf>

8.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

8.2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

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

где C_i – цена i -го объекта-аналога;

n – количество ценообразующих факторов;

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

Метод сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

8.2.2. Подбор объектов-аналогов

Здесь необходимо отметить, что на этапе сбора исходной информации не удалось найти данные о реальных сделках купли-продажи объектов недвижимости, сходных с объектом исследования. 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; | ✓ общая площадь; |
| ✓ дата предложения; | ✓ фактическое состояние здания; |
| ✓ местоположение; | ✓ фактическое состояние помещений; |
| ✓ выход на красную линию; | ✓ коммуникации; |
| ✓ функциональное назначение; | ✓ парковка. |
| ✓ особенности расположения; | |

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

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

Объекты-аналоги и их характеристики, использованные для определения справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом, приведены в *таблицах 8-9 и 8-10*.

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

8.2.3. Обоснование вводимых корректировок

Расчет относительных поправок на отличие сравниваемых объектов-аналогов с рассматриваемыми 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 объектов недвижимости была получена с учетом НДС.

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

Корректировка на условия реализации была принята в соответствии со Справочником расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 22, под редакцией Е.Е. Яскевича, 2018 г. Скидка на торг для торговой недвижимости Москвы лежит в диапазоне 10%-12%. Для дальнейших расчетов скидку на торг принимаем в размере среднего значения вышеуказанного диапазона – **11%**. Данная понижающая корректировка введена в стоимость всех объектов-аналогов.

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

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

Величина корректировки на местоположение была определена исходя из средней величины арендных ставок для якорных арендаторов за торговые помещения класса «В» в г.Москве (3 000-24 000 руб./кв.м/год по данным обзора рынка недвижимости NAI Becar за 2 квартал 2018г.²), которая была нормирована по станциям метро, исходя из средней стоимости кв.м жилых помещений по станциям метро. Данный расчет проводился исходя из допущения,

² <https://naibecar.com/upload/iblock/1bf/1bf85bc6edac9e51e47b7f7a9470368b.pdf>.

что стоимость 1 кв.м жилых помещений в относительном выражении имеет сопоставимый разброс по районам города, как и арендная ставка для офисных помещений. Выбор для расчета корректировки на данный фактор объектов офисного назначения обусловлен тем, что зависимость изменения стоимости от местоположения справедлива для всех объектов коммерческой недвижимости. Выбор офисов класса «В» в данном случае обусловлен тем, что именно офисы данного класса наиболее востребованы на рынке.

Порядок расчета величины корректировки на местоположение представлен ниже.

В соответствии с информацией, представленной на сайте <http://www.irn.ru/rating/moscow/>, были приняты данные о средней стоимости кв.м жилых помещений по станциям метрополитена г.Москвы. В соответствии с этими данными были определены максимальное и минимальное значение.

- ✓ Исходя из предположения, что стоимость кв.м жилых помещений имеет аналогичный ценовой разброс по районам города, как и ставки аренды для офисных помещений, максимальному значению средней стоимости кв.м жилых помещений было присвоено максимальное значение ставки арендной платы, минимальному значению – минимальное значение ставки арендной платы.
- ✓ По этим данным была построена линейная зависимость, в соответствии с которой стоимость кв.м была нормирована по станциям метро.

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

Таблица 8-5

| Станции метрополитена | Величина корректировки на местоположение, % |
|-------------------------------|---|
| <i>Домодедовская</i> | 0% |
| <i>Улица Академика Янгеля</i> | 0% |
| <i>Кантемировская</i> | 2% |
| <i>Пражская</i> | 0% |

Расчеты оценщика

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

Корректировка на выход на красную линию. По данному показателю все выбранные объекты-анalogии сопоставимы с оцениваемым объектом недвижимости (Здание 1). Введение корректировки не требуется. Объект оценки – здание 2 не имеет выхода на красную линию. Величина корректировки на данный фактор для Объекта оценки (Здание 2) принята в соответствии со Справочником оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017г., Лейфер Л.А.).

Таблица 8-6

| Наименование коэффициента | Среднее | Доверительный интервал | |
|---|---------|------------------------|------|
| Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,80 | 0,79 | 0,81 |

Для проведения дальнейших расчетов использовано среднее значение коэффициента 0,80. Таким образом, в стоимость объектов-аналогов введена понижающая корректировка в размере 20%.

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

Корректировка на общую площадь. Площади объектов-аналогов отличаются от площади оцениваемых объектов недвижимости.

Величина корректировки принята в соответствии со Справочником оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017г., Лейфер Л.А.):

Таблица 8-7

| | | Общая площадь (фактор масштаба) | | | | | | | |
|---------------|-----------|---------------------------------|---------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
| Площадь, кв.м | | Аналог | | | | | | | |
| Объект оценки | | <100 | 100-250 | 250-500 | 500-750 | 750-1000 | 1000-1500 | 1500-2000 | >2000 |
| | <100 | 1,00 | 1,07 | 1,18 | 1,26 | 1,31 | 1,37 | 1,43 | 1,43 |
| | 100-250 | 0,93 | 1,00 | 1,10 | 1,17 | 1,22 | 1,28 | 1,33 | 1,33 |
| | 250-500 | 0,85 | 0,91 | 1,00 | 1,07 | 1,11 | 1,16 | 1,21 | 1,21 |
| | 500-750 | 0,80 | 0,85 | 0,94 | 1,00 | 1,04 | 1,09 | 1,14 | 1,14 |
| | 750-1000 | 0,76 | 0,82 | 0,90 | 0,96 | 1,00 | 1,05 | 1,09 | 1,10 |
| | 1000-1500 | 0,73 | 0,78 | 0,86 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,06 |
| | 1500-2000 | 0,70 | 0,75 | 0,83 | 0,88 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,02 |
| | >2000 | 0,69 | 0,74 | 0,81 | 0,87 | 0,90 | 0,94 | 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 оцениваемыми объектами недвижимости. Введение корректировки не требуется.

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

Корректировка на фактическое состояние помещений.

Для объекта недвижимости (Здание 1). По фактическому состоянию помещений выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом недвижимости. Введение корректировки не требуется.

Для объекта недвижимости (Здание 2). По фактическому состоянию все выбранные объекты-аналоги не совпадают с состоянием оцениваемых помещений.

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

Величина корректировки на данный фактор принята в соответствии со Справочником оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017г., Лейфер Л.А.).

Таблица 8-8

| Наименование коэффициента | Среднее | Доверительный интервал | |
|--|---------|------------------------|------|
| Отношение арендной ставки объекта, требующего замены отделки, к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт) | 0,85 | 0,84 | 0,86 |

Для проведения дальнейших расчетов использовано среднее значение коэффициента 0,85. Таким образом, в стоимость объектов-аналогов введена понижающая корректировка в размере 15%.

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

Корректировка на парковку. Наличие таких улучшений как наличие парковки, является важным критерием. Здания и помещения коммерческого назначения, которые имеют организованные, охраняемые парковки котируются выше, чем, здания и помещения, имеющие

лишь стихийные парковки. Опираясь на информацию, полученную от ведущей риэлтерской компании, работающей на рынке коммерческой недвижимости г.Москвы, «Миан» (г.Москва, Газетный пер., д.17/9, стр.2; тел.:974-62-16, 974-33-44; <http://www.mian.ru>), наличие парковки увеличивает стоимость объекта в среднем на 5%.

Объект оценки (здание 1) имеет организованную парковку. Некоторые объекты-аналоги имеют стихийную парковку. В стоимость объектов-аналогов введена повышающая корректировка в размере 5%.

Объект оценки (Здание 2) имеет стихийную парковку. Некоторые объекты-аналоги имеют организованную парковку. В стоимость объектов-аналогов введена понижающая корректировка в размере -5%.

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

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

$$C_0 = C_1 \times K_{yB1} + C_2 \times K_{yB2} + \dots + C_n \times K_{yBn},$$

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

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

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

Удельный вес рассчитывается по формуле:

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

где i – номер объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

C_i - относительная поправка i -го аналога.

Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов приведен в нижеследующих таблицах.

Объекты аналоги и их характеристики, принятые для расчета справедливой стоимости объекта недвижимости (Здание 1). Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости (Здание 1), 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 | <i>x</i> | https://www.cian.ru/sale/commercial/190420014/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/192678749/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/179838503/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/189056868/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/157785415/ |
| АДРЕС | ул.Домодедовская, д.12 | ул. Газопровод, 6А | Кантемировская ул., 14 | ул. Москворечье, 14 | ул. Академика Янгеля, 6К1 | Россошанский проезд, 3 |
| <i>ЦЕНА</i> | | 199 999 999р. | 160 000 000р. | 138 000 000р. | 600 000 000р. | 328 000 000р. |
| <i>ЦЕНА ЗА 1 КВ.М</i> | <i>x</i> | 209 424р. | 182 440р. | 218 009р. | 190 114р. | 167 689р. |
| НДС | | включен | включен | включен | включен | включен |
| <i>ПОПРАВКА</i> | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| <i>ПОПРАВКА</i> | | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. |
| <i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i> | | 209 424р. | 182 440р. | 218 009р. | 190 114р. | 167 689р. |
| УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ | <i>x</i> | цена предложения | цена предложения | цена предложения | цена предложения | цена предложения |
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | -11,0% | -11,0% | -11,0% | -11,0% | -11,0% |
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | -23 037р. | -20 068р. | -23 981р. | -20 913р. | -18 446р. |
| <i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i> | | 186 387р. | 162 372р. | 194 028р. | 169 201р. | 149 243р. |
| ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ | <i>x</i> | октябрь 2018 г. | октябрь 2018 г. | октябрь 2018 г. | октябрь 2018 г. | октябрь 2018 г. |
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. |
| <i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i> | | 186 387р. | 162 372р. | 194 028р. | 169 201р. | 149 243р. |
| МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ | Домодедовская | Улица Академика Янгеля | Кантемировская | Кантемировская | Улица Академика Янгеля | Пражская |
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | 0% | 2% | 2% | 0% | 0% |
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | 0р. | 3 247р. | 3 881р. | 0р. | 0р. |
| <i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i> | | 186 387р. | 165 619р. | 197 909р. | 169 201р. | 149 243р. |
| ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ | торговое | торговое | торговое | торговое | торговое | торговое |

| ХАРАКТЕРИСТИКИ | ОБЪЕКТ | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА | | 186 387р. | 165 619р. | 197 909р. | 169 201р. | 149 243р. |
| ВЫХОД НА КРАСНУЮ ЛИНИЮ | <i>Есть</i> | <i>Есть</i> | <i>Есть</i> | <i>Есть</i> | <i>Есть</i> | <i>Есть</i> |
| <i>ПОПРАВКА</i> | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| <i>ПОПРАВКА</i> | | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА | | 186 387р. | 165 619р. | 197 909р. | 169 201р. | 149 243р. |
| ОСОБЕННОСТИ РАСПОЛОЖЕНИЯ | <i>Наземные этажи</i> | <i>Наземные этажи</i> | <i>Наземные этажи</i> | <i>Наземные этажи</i> | <i>Наземные этажи</i> | <i>Наземные этажи</i> |
| Площадь техэтажа, кв.м | | | | | | |
| Площадь надземных этажей, кв.м | <i>3 886,0</i> | <i>955,0</i> | <i>877,0</i> | <i>633,0</i> | <i>3 156,0</i> | <i>1 956,0</i> |
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА | | 186 387р. | 165 619р. | 197 909р. | 169 201р. | 149 243р. |
| ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, кв.м | <i>3 886,0</i> | <i>955</i> | <i>877,0</i> | <i>633,0</i> | <i>3 156,0</i> | <i>1 956,0</i> |
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | -10% | -10% | -13% | 0% | -2% |
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | -18 639р. | -16 562р. | -25 728р. | 0р. | -2 985р. |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА | | 167 748р. | 149 057р. | 172 181р. | 169 201р. | 146 258р. |
| ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ | <i>удовлетворительное</i> | <i>удовлетворительное</i> | <i>удовлетворительное</i> | <i>удовлетворительное</i> | <i>удовлетворительное</i> | <i>удовлетворительное</i> |
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА | | 167 748р. | 149 057р. | 172 181р. | 169 201р. | 146 258р. |
| ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ | <i>стандартный ремонт</i> | <i>стандартный ремонт</i> | <i>стандартный ремонт</i> | <i>стандартный ремонт</i> | <i>стандартный ремонт</i> | <i>стандартный ремонт</i> |

| ХАРАКТЕРИСТИКИ ПОМЕЩЕНИЙ | ОБЪЕКТ | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <i>ПОПРАВКА</i> | | <i>0р.</i> | <i>0р.</i> | <i>0р.</i> | <i>0р.</i> | <i>0р.</i> |
| <i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i> | | <i>167 748р.</i> | <i>149 057р.</i> | <i>172 181р.</i> | <i>169 201р.</i> | <i>146 258р.</i> |
| КОММУНИКАЦИИ | <i>все центральные коммуникации</i> | <i>все центральные коммуникации</i> | <i>все центральные коммуникации</i> | <i>все центральные коммуникации</i> | <i>все центральные коммуникации</i> | <i>все центральные коммуникации</i> |
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | <i>0%</i> | <i>0%</i> | <i>0%</i> | <i>0%</i> | <i>0%</i> |
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | <i>0р.</i> | <i>0р.</i> | <i>0р.</i> | <i>0р.</i> | <i>0р.</i> |
| <i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i> | | <i>167 748р.</i> | <i>149 057р.</i> | <i>172 181р.</i> | <i>169 201р.</i> | <i>146 258р.</i> |
| ПАРКОВКА | <i>парковка</i> | <i>парковка</i> | <i>стихийная</i> | <i>парковка</i> | <i>парковка</i> | <i>парковка</i> |
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | <i>0%</i> | <i>5%</i> | <i>0%</i> | <i>0%</i> | <i>0%</i> |
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | <i>0р.</i> | <i>7 453р.</i> | <i>0р.</i> | <i>0р.</i> | <i>0р.</i> |
| <i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i> | | <i>167 748р.</i> | <i>156 510р.</i> | <i>172 181р.</i> | <i>169 201р.</i> | <i>146 258р.</i> |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗА 1 КВ.М, С УЧЕТОМ ПОПРАВOK, РУБ. | <i>X</i> | <i>167 748р.</i> | <i>156 510р.</i> | <i>172 181р.</i> | <i>169 201р.</i> | <i>146 258р.</i> |
| <i>Относительная поправка</i> | <i>x</i> | <i>0,1990</i> | <i>0,2594</i> | <i>0,2458</i> | <i>0,1100</i> | <i>0,1278</i> |
| <i>Весовой коэффициент</i> | <i>x</i> | <i>0,1683</i> | <i>0,1291</i> | <i>0,1362</i> | <i>0,3044</i> | <i>0,2620</i> |
| <i>Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв.м</i> | <i>161 713р.</i> | | | | | |
| <i>Справедливая стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб.</i> | <i>628 417 000р.</i> | | | | | |

Расчеты оценщика

Объекты аналоги и их характеристики, принятые для расчета справедливой стоимости объекта недвижимости (Здание 2). Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости (Здание 2), с применением сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки

| ХАРАКТЕРИСТИКИ | ОБЪЕКТ | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 5 | Объект-аналог 6 |
|-------------------------------|---------------------------------------|---|---|---|---|---|
| ИСТОЧНИК | <i>x</i> | https://www.cian.ru/sale/commercial/190420014/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/192678749/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/179838503/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/189056868/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/157785415/ |
| АДРЕС | <i>ул. Домодедовская, д.12, стр.2</i> | <i>ул. Газопровод, 6А</i> | <i>Кантемировская ул., 14</i> | <i>ул. Москворечье, 14</i> | <i>ул. Академика Янгеля, 6К1</i> | <i>Россошанский проезд, 3</i> |
| <i>ЦЕНА</i> | | 199 999 999р. | 160 000 000р. | 138 000 000р. | 600 000 000р. | 328 000 000р. |
| <i>ЦЕНА ЗА 1 КВ.М</i> | <i>x</i> | 209 424р. | 182 440р. | 218 009р. | 190 114р. | 167 689р. |
| НДС | | <i>включен</i> | <i>включен</i> | <i>включен</i> | <i>включен</i> | <i>включен</i> |
| <i>ПОПРАВКА</i> | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| <i>ПОПРАВКА</i> | | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. |
| <i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i> | | 209 424р. | 182 440р. | 218 009р. | 190 114р. | 167 689р. |
| УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ | <i>x</i> | <i>цена предложения</i> | <i>цена предложения</i> | <i>цена предложения</i> | <i>цена предложения</i> | <i>цена предложения</i> |
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | -11,0% | -11,0% | -11,0% | -11,0% | -11,0% |
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | -23 037р. | -20 068р. | -23 981р. | -20 913р. | -18 446р. |
| <i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i> | | 186 387р. | 162 372р. | 194 028р. | 169 201р. | 149 243р. |
| ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ | <i>x</i> | <i>октябрь 2018 г.</i> | <i>октябрь 2018 г.</i> | <i>октябрь 2018 г.</i> | <i>октябрь 2018 г.</i> | <i>октябрь 2018 г.</i> |
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. |
| <i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i> | | 186 387р. | 162 372р. | 194 028р. | 169 201р. | 149 243р. |
| МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ | <i>Домодедовская</i> | <i>Улица Академика Янгеля</i> | <i>Кантемировская</i> | <i>Кантемировская</i> | <i>Улица Академика Янгеля</i> | <i>Празжская</i> |
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | 0% | 2% | 2% | 0% | 0% |
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | 0р. | 3 247р. | 3 881р. | 0р. | 0р. |
| <i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i> | | 186 387р. | 165 619р. | 197 909р. | 169 201р. | 149 243р. |
| ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ | <i>торговое</i> | <i>торговое</i> | <i>торговое</i> | <i>торговое</i> | <i>торговое</i> | <i>торговое</i> |

| ХАРАКТЕРИСТИКИ | ОБЪЕКТ | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 5 | Объект-аналог 6 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА | | 186 387р. | 165 619р. | 197 909р. | 169 201р. | 149 243р. |
| ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, кв.м | 259,7 | 955 | 877,0 | 633,0 | 3 156,0 | 1 956,0 |
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | 11% | 11% | 7% | 23% | 21% |
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | 20 503р. | 18 218р. | 13 854р. | 38 916р. | 31 341р. |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА | | 206 890р. | 183 837р. | 211 763р. | 208 117р. | 180 584р. |
| ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ | <i>удовлетворительное</i> | <i>удовлетворительное</i> | <i>удовлетворительное</i> | <i>удовлетворительное</i> | <i>удовлетворительное</i> | <i>удовлетворительное</i> |
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА | | 206 890р. | 183 837р. | 211 763р. | 208 117р. | 180 584р. |
| ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ | <i>требуется ремонт</i> | <i>стандартный ремонт</i> | <i>стандартный ремонт</i> | <i>стандартный ремонт</i> | <i>стандартный ремонт</i> | <i>стандартный ремонт</i> |
| <i>ПОПРАВКА</i> | | -15% | -15% | -15% | -15% | -15% |
| <i>ПОПРАВКА</i> | | -31 034р. | -27 576р. | -31 765р. | -31 218р. | -27 088р. |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА | | 175 856р. | 156 261р. | 179 998р. | 176 899р. | 153 496р. |
| ОСОБЕННОСТИ РАСПОЛОЖЕНИЯ | <i>наземные этажи</i> | <i>наземные этажи</i> | <i>наземные этажи</i> | <i>наземные этажи</i> | <i>наземные этажи</i> | <i>наземные этажи</i> |
| Площадь надземных этажей, кв.м | 259,7 | 955 | 877,0 | 633,0 | 3 156,0 | 1 956,0 |
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА | | 175 856р. | 156 261р. | 179 998р. | 176 899р. | 153 496р. |
| ВЫХОД НА КРАСНУЮ ЛИНИЮ | <i>Нет</i> | <i>Есть</i> | <i>Есть</i> | <i>Есть</i> | <i>Есть</i> | <i>Есть</i> |

| ХАРАКТЕРИСТИКИ | ОБЪЕКТ | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 5 | Объект-аналог 6 |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <i>ПОПРАВКА</i> | | -20% | -20% | -20% | -20% | -20% |
| <i>ПОПРАВКА</i> | | -35 171р. | -31 252р. | -36 000р. | -35 380р. | -30 699р. |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА | | 140 685р. | 125 009р. | 143 998р. | 141 519р. | 122 797р. |
| КОММУНИКАЦИИ | <i>все центральные коммуникации</i> | <i>все центральные коммуникации</i> | <i>все центральные коммуникации</i> | <i>все центральные коммуникации</i> | <i>все центральные коммуникации</i> | <i>все центральные коммуникации</i> |
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА | | 140 685р. | 125 009р. | 143 998р. | 141 519р. | 122 797р. |
| ПАРКОВКА | <i>стихийная</i> | <i>парковка</i> | <i>стихийная</i> | <i>парковка</i> | <i>парковка</i> | <i>парковка</i> |
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | -5% | 0% | -5% | -5% | -5% |
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | -7 034р. | 0р. | -7 200р. | -7 076р. | -6 140р. |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА | | 133 651р. | 125 009р. | 136 798р. | 134 443р. | 116 657р. |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗА 1 КВ.М, С УЧЕТОМ ПОПРАВOK, РУБ. | <i>X</i> | 133 651р. | 125 009р. | 136 798р. | 134 443р. | 116 657р. |
| <i>Относительная поправка</i> | <i>x</i> | <i>0,5576</i> | <i>0,5501</i> | <i>0,5352</i> | <i>0,7022</i> | <i>0,6781</i> |
| <i>Весовой коэффициент</i> | <i>x</i> | <i>0,2140</i> | <i>0,2170</i> | <i>0,2230</i> | <i>0,1700</i> | <i>0,1760</i> |
| <i>Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв.м</i> | 129 621р. | | | | | |
| <i>Справедливая стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб.</i> | 33 663 000р. | | | | | |

Расчеты оценщика

8.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

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

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

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

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

Стоимость, определенная с использованием доходного подхода, превышает стоимость, определенную с использованием сравнительного подхода. Высокая стоимость, рассчитанная с использованием доходного подхода, обусловлена высокими арендными ставками согласно заключенным договорам аренды. В соответствии с условиями договоров аренды арендная ставка установлена в у.е, которая пересчитывается в рублевый эквивалент по курсу доллара США или Евро, установленным ЦБ РФ на дату платежа, в зависимости от того какой курс валюты больше.

Принимая во внимание ситуацию на валютном рынке и рынке недвижимости, существует достаточно высокий риск пересмотра существующих условий договоров аренды. В связи с чем доходному подходу присвоен меньший вес в размере 35%. Соответственно сравнительному подходу – 65%.

Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки и справедливой стоимости Объекта оценки представлены ниже в таблицах

Таблица 8-11

| Здание 1 | | | |
|---|---|--------|---|
| Наименование подхода | Справедливая стоимость с учетом НДС, руб. | Вес, % | Скорректированная справедливая стоимость Объекта оценки, руб. |
| Доходный подход | 1 273 662 500р. | 35% | 445 781 875р. |
| Сравнительный подход | 628 417 000р. | 65% | 408 471 050р. |
| Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб. | | | 854 253 000р. |
| Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб. | | | 723 943 220,34р. |

Расчеты оценщика

Таблица 8-12

| Здание 2 | | | |
|---|---|--------|---|
| Наименование подхода | Справедливая стоимость с учетом НДС, руб. | Вес, % | Скорректированная справедливая стоимость Объекта оценки, руб. |
| Доходный подход | 41 086 420р. | 35% | 14 380 247р. |
| Сравнительный подход | 33 663 000р. | 65% | 21 880 950р. |
| Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб. | | | 36 261 000р. |
| Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб. | | | 30 729 661,02р. |

Расчеты оценщика

Таблица 8-13

| | |
|--|-------------------------|
| Справедливая стоимость объекта недвижимости (Здание 1) с учетом НДС, руб. | 854 253 000р. |
| Справедливая стоимость объекта недвижимости (Здание 1) без учета НДС, руб. | 723 943 220,34р. |
| Справедливая стоимость объекта недвижимости (Здание 2) с учетом НДС, руб. | 36 261 000р. |
| Справедливая стоимость объекта недвижимости (Здание 2) без учета НДС, руб. | 30 729 661,02р. |
| Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб. | 890 514 000р. |
| Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб. | 754 672 881,36р. |

Расчеты оценщика

Границы интервалов

Границы интервалов стоимости Объекта оценки лежат в диапазоне от 851 104 252 рублей до 984 614 110 рублей с учетом НДС.

В качестве границ интервалов были приняты значения интервалов цен аналогов, рассчитанных с применением сравнительного подхода для Здания 1. Относительный разброс затем был использован для вычисления границ интервалов стоимости.

9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведенный анализ рынка торговой недвижимости г.Москвы и расчеты, позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки в составе:

1. Нежилое здание, площадью 3 886 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, кадастровый номер 77:05:0011002:1116 (далее – Здание 1);
2. Нежилое здание, площадью 259,7 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, кадастровый номер 77:05:0011002:1119 (далее – Здание 2), по состоянию на 22 октября 2018г. составляет:

с учетом НДС

890 514 000 (Восемьсот девяносто миллионов пятьсот четырнадцать тысяч) рублей

без учета НДС

754 672 881,36 (Семьсот пятьдесят четыре миллиона шестьсот семьдесят две тысячи восемьсот восемьдесят один) рубль 36 копеек

в том числе:

- справедливая стоимость нежилого здания общей площадью 3 886 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, кадастровый номер 77:05:0011002:1116 (Здание 1), по состоянию на 22 октября 2018г. составляет:

с учетом НДС

854 253 000 (Восемьсот пятьдесят четыре миллиона двести пятьдесят три тысячи) рублей

без учета НДС

723 943 220,34 (Семьсот двадцать три миллиона девятьсот сорок три тысячи двести двадцать) рублей 34 копейки

- справедливая стоимость нежилого здания общей площадью 259,7 кв. м, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, кадастровый номер 77:05:0011002:1119 (Здание 2), по состоянию на 22 октября 2018г. составляет:

с учетом НДС

36 261 000 (Тридцать шесть миллионов двести шестьдесят одна тысяча) рублей

без учета НДС

30 729 661,02 (Тридцать миллионов семьсот двадцать девять тысяч шестьсот шестьдесят один) рубль 02 копейки

Оценщик I категории

А. П. Баженов

Генеральный директор
ООО «ЭКСО» ТПП РФ

Ю. В. Сафонов

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

1. Гражданский кодекс РФ
2. Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции)
3. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»
4. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015г. №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
5. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015г. №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»
6. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»
7. МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н
8. Харрисон С. Оценка недвижимости, Учебное пособие, М., 1994
9. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. - М., издательство СПбГТУ, 1997
10. Оценка недвижимости под ред. Федотовой М.А., Грязновой А.Г., Учебное пособие, М, 2003
11. Стрельникова Т.А. Оценка недвижимости: теория и методика, Учебно-методическое пособие, Саратов, 2002.
12. С.П. Коростелев. Основы теории и практики оценки недвижимости. Москва. 1998
13. Д.Фридман, Н.Оурдуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Москва. 1997
14. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. Учебно-практическое пособие. - М.: Международная академия оценки и консалтинга. 2004
15. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учебное пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец/под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008
16. Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой- М.: Финансы и статистика, 2006
17. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 22, под редакцией Е.Е. Яскевича, 2018 г.
18. Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017г., Лейфер Л.А.)
19. Ежемесячные информационно-аналитические бюллетени рынка недвижимости RWAY
20. Интернет источники (ссылки приведены по тексту отчета)

4. ПРИЛОЖЕНИЯ


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

Копии информационных материалов, использованных при проведении оценки
<https://www.cian.ru/sale/commercial/179838503/>

9 окт, 13:56 • 31 просмотр, 1 за сегодня

Торговая площадь, 633 м²
 Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, ул. Москворечье, 14 На карте
 Кантемировская, 2 мин. на транспорте

В избранное



5 фото

| | | |
|--------------------|--------|-----------|
| Площадь | Этаж | Помещение |
| 633 м ² | 1 из 2 | Свободно |

Назначение: стрит ритейл
 Номер лота на нашем сайте: 26797. Первый этаж отдельно стоящего двухэтажного здания. Общая арендуемая площадь 555,6 м². Торговый зал 433,6 м², подсобные помещения 122 м². Ежемесячный доход от аренды 1 150 000 + НДС + % от оборота руб. Коммунальные платежи оплачивают арендатором дополнительно. ДДА до 2024 года. Индексация 5%. Близость спального массива с высокой плотностью застройки. Парковка на 100 м/м.

138 000 000 Р
 219 009 Р за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

PRG
PENNY LANE REALTY Торговая
 Недвижимость
 Агентство недвижимости
 1409 объявлений
 Показать телефон

<https://www.cian.ru/sale/commercial/157785415/>


Бизнес-центры Торговые центры Складские комплексы

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Площади торговых площадей в Москве > ЮАО > Мадридан Южное > метро Праховская > Россошанский проезд

вчера, 18:52 • 531 просмотр, 6 за сегодня

Торговая площадь (В), 1 956 м²
 в торгово-развлекательном центре «Прага»
 Москва, ЮАО, р-н Чертаганово Южное, Россошанский проезд, 3 На карте
 М. Праховская, 2 мин. на транспорте М. Улица Академика Янгеля, 1 мин. на транспорте

В избранное



4 фото

| | | | |
|----------------------|--------|-----------|-------|
| Площадь | Этаж | Помещение | Класс |
| 1 956 м ² | 1 из 3 | Свободно | В |

328 000 000 Р
 167 689 Р за м²


PRG
Наталья Кузнецова
 Частный мастер
 Опыт работы с 2010 года
 2 года 6 месяцев на ЦИАН
 Нет отзывов
 23 объявления
 Показать телефон
 Написать сообщение

<https://www.cian.ru/sale/commercial/189056868/>

9 окт, 14:06 • 63 просмотр, 0 за сегодня

Торговая площадь, 3 156 м²
 в торговом центре «Калаш»
 Москва, ЮАО, р-н Чертаганово Южное, ул. Академика Янгеля, 6К1 На карте
 М. Улица Академика Янгеля, 11 мин. пешком М. Аннино, 5 мин. на транспорте

В избранное



7 фото

| | | |
|----------------------|--------|-----------|
| Площадь | Этаж | Помещение |
| 3 156 м ² | 1 из 3 | Свободно |


600 000 000 Р
 190 134 Р за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

PRG
PENNY LANE REALTY Торговая
 Недвижимость
 Агентство недвижимости
 1409 объявлений
 Показать телефон

Назначение: стрит ритейл
 Номер лота на нашем сайте: 9725. Арендный бизнес - торговый центр с универсамом Динси и другими арендаторами. Документы готовы к продаже. Общий арендный поток 7,200,000 руб. в месяц без НДС. Земля в аренде до 2057 года. Детальная информация по телефону.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/190420014/>

В избранное Пожаловаться



5 фото

Площадь: 955 м² | Этаж: 1 из 1 | Помещение: Свободно

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС, ОКУПАЕМОСТЬ 9 ЛЕТ. Предлагается на продажу арендный бизнес на улице Газопровод ЮАО г.Москвы. Объект представляет собой два отдельно стоящих одноэтажных здания с землей. Пешая доступность станции метро "Улица академика Янгеля". Рядом железнодорожная станция "Красный строитель". Густонаселенный жилой массив. Общая площадь двухзданий 955 кв.м. (703,4 кв.м. и 251,6 кв.м.). Электричество 250 кВт. 2 Телефона МГТС, санузел в обоих помещениях. Материал стен кирпич. Несколько отдельных входов в каждое помещение, парковка, дебаркадер. Все коммуникации имеются. Вытраты, высота потолков 3м. Земельный участок 0,23га в собственности (продается вместе с земельным участком). Существует возможность постройки торгового комплекса. ГПЗУ на строительство 4 918 кв.м. Стоянка на 55 м/м. Возможна продажа, как пустогопомещения, так и как готового арендного бизнеса (вся площадь -сдана). 2 арендатора:Супермаркет "Пятерочка", 1 680 000 руб. в месяц, ежегоднаяиндексация 5%. Договор на 6 лет.Кафе "Рай". 230 000 руб. в месяц, краткосрочныйдоговор на 11 месяцев.

199 999 999 Р

209 424 Р за м²

PRG

Bridgeford Capital
Агентство недвижимости
470 объявлений

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/192678749/>


5 окт, 13:53 74 просмотра, 1 за сегодня

Свободное назначение, 877 м²

Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Кантемировская ул., 14 [На карте](#)

▲ Кантемировская, 5 мин. пешком | ▲ Царицыно, 25 мин. пешком | ▲ Каширская, 30 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



2 фото

Площадь: 877 м² | Этаж: 1 из 1 | Помещение: Свободно

Назначение: ресторан

Отдельно стоящее здание в центре плотного жилого массива.

* В радиусе 500м - 8462 квартир.

* В непосредственной близости супермаркеты Пятерочка; Дикси; Била; SPAR

160 000 000 Р

102 440 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

PRG

Обсидиан
Агентство недвижимости
69 объявлений

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Копии документов Оценщика



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 №:
QMS 20111003002-04

Первоначальная дата выдачи:
29 марта 2010

Дата утверждения сертификации:
23 июля 2018

Дата выпуска:
23 июля 2018

Действителен до:
22 мая 2019



UKAS
MANAGEMENT
SYSTEMS
014



Калин Молдовин
Президент, Business Assurance

Intertek Certification Limited,
Великобритания, DE24 8ZF, Дербь, 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 Заявителя и только в рамках Соглашения о Сертификации. Настоящий сертификат действителен при условии поддержания организацией системы в рабочем состоянии в соответствии с требованиями компании Intertek по сертификации систем. Срок действия настоящего сертификата может быть подтвержден посредством эл. почты: certificate.validation@intertek.com либо сканированием кода справа смартфоном. Сертификат является собственностью компании Intertek, каловой он должен быть возвращен по первому требованию.



СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 433-071236/16 ОТ «07» НОЯБРЯ 2016

«10» ноября 2016

г. Москва

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-071236/16 от «07» ноября 2016 (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

| | |
|---|--|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | ООО «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТЬ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ 107996, г. Москва, ул. Кузнецкий мост, д.21/5 Телефон: (495) 502-82-28 |
| СТРАХОВЩИК: | Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Патнишова, д.12, стр.2 |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим 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», нарушении 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. |
| ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | С «26» октября 2016 года по «31» декабря 2019 года обе даты включительны, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования. |
| (СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: | Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере Рублей 200.000.000,- (Дваста миллионов). Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере Рублей 100.000.000,- (Сто миллионов). |
| УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: | В соответствии с Договором №433-071236/16 от «07» ноября 2016. |

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Имя, почтовый адрес) – Заведующий сектором московских продаж
Презирова Т.В., действующая по доверенности № 4729885-
3/15 от 11.11.2015 г.)





**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
ПО СОДЕЙСТВИЮ СПЕЦИАЛИСТАМ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ
«Кадастр-оценка»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

**БАЖЕНОВ
АЛЕКСЕЙ ПЕТРОВИЧ**

паспорт серия 4510 №301659 выдан Отделением по району Отрадное
ОУФМС России по гор. Москве в СВАО 08.07.2009 г.

включен в реестр членов НП «Кадастр-оценка»:
18 мая 2016 года, регистрационный № 00754

НП «Кадастр-оценка» включено Федеральной службой государственной
регистрации, кадастра и картографии в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 15 марта 2010 года за №0010

Директор
НП «Кадастр-оценка»



А.Р. Филимошин



Дата выдачи «18» мая 2016 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008291-1

« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Баженову Алексею Петровичу

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

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » марта 20 21 г.

**ПОЛИС N 160000-035-000178
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Баженов Алексей Петрович
Адрес: г.Москва, Алтуфьевское шоссе, д.18, кв.422
Паспорт РФ 45 10 301659
Выдан (когда, кем): 08.07.2009 г. отделением по району Отрадное ОУФМС России по гор.Москве в СВАО

Диплом о профессиональной переподготовке ПП №419502
Дата выдачи: 03 декабря 2001 г.
Выдан (кем): Академией народного хозяйства при Правительстве РФ

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.


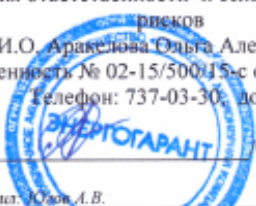
Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма (на каждый период страхования) 30 000 000,00 руб.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 160000-035-000178 от 26.10.2016 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 26.10.2016 г. по 31.12.2018 г.
Ответственность Страховщика по каждому страховому периоду наступает при условии оплаты страховой премии.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 160000-035-000178 от 26.10.2016 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

| | |
|--|---|
| <p align="center">СТРАХОВАТЕЛЬ: С условиями страхования ознакомлен и согласен.</p>  <p align="right">/А.П.Баженов/</p> | <p align="center">СТРАХОВЩИК: Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна Доверенность № 02-15/500/15-с от 26.11.2015 г. Телефон: 737-03-30, доб.108</p>  <p align="right">/О.А.Аракелова/</p> <p>М.П. Полис оформила: Юван А.В.</p> |
|--|---|

Дата выдачи полиса: 26.10.2016 г.



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



Саморегулируемая
Межрегиональная
Ассоциация
Оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

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



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

Копии документов, предоставленных Заказчиком