



Адрес (место нахождения): 115191, Москва, Холодильный переулок, д.3, корп.1, стр.3, пом.1, комн.37
Телефон/факс: +7(495) 502-82-28; e-mail: ekso@eksotpp.ru; адрес сайта: www.eksotpp.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №75/0518

справедливой стоимости нежилых помещений площадью 1027,3 кв.м, расположенных по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Нахимовский проспект, д.61 в составе: подвал – комн. Б, В; пом. I – комн.1; пом. II – комн. с 1 по 32; этаж 1 – ком. Б, В, б; пом. II – комн. 1, 1а, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, с 8 по 13 (кадастровый номер 77:05:0003003:6259)

Дата проведения оценки: 11 мая 2018 года
Дата составления отчета: 11 мая 2018 года

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

Исполнитель: ООО «ЭКСО» ТПП РФ



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

Уважаемый Евгений Андреевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением №4 от 08.05.2018 к Договору № 2016/АИ-АТ/001 от 20.10.2016 об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд, Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (ООО «ЭКСО» ТПП РФ) провело работы по определению справедливой стоимости нежилых помещений площадью 1 027,3 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, Нахимовский проспект, д. 61 в составе: подвал – комн. Б, В; пом. I – комн.1; пом. II – комн. с 1 по 32; этаж I – ком. Б, В, б; пом. II – комн. 1, 1а, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, с 8 по 13 (кадастровый номер 77:05:0003003:6259) (далее по тексту «Объект оценки»), по состоянию на 11 мая 2018 г.

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

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

Характеристика Объекта оценки, 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 торговой недвижимости и расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость нежилых помещений площадью 1027,3 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Нахимовский проспект, д.61 в составе: подвал – комн. Б, В; пом. I – комн.1; пом. II – комн. с 1 по 32; этаж I – ком. Б, В, б; пом. II – комн. 1, 1а, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, с 8 по 13 (кадастровый номер 77:05:0003003:6259), по состоянию на 11 мая 2018 года составляет:

С учетом НДС: 409 477 000 (Четыреста девять миллионов четыреста семьдесят семь тысяч) рублей

Без учета НДС: 346 988 983,05 (Триста сорок шесть миллионов девятьсот восемьдесят восемь тысяч девятьсот восемьдесят три) рубля 05 копеек

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

Оценщик

О. А.Ряскова

Генеральный директор
ООО «ЭКСО» ТПП РФ

Ю.В. Сафонов

СОДЕРЖАНИЕ

| | | |
|--------|--|----|
| 1. | ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 5 |
| 2. | ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 6 |
| 3. | СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ | 7 |
| 3.1. | СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ..... | 7 |
| 3.2. | СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ | 7 |
| 3.3. | СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР ... | 7 |
| 4. | ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ..... | 9 |
| 4.1. | ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ..... | 9 |
| 4.2. | ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | 11 |
| 4.3. | АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ..... | 12 |
| 4.4. | ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ..... | 12 |
| 5. | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 12 |
| 5.1. | ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 12 |
| 5.2. | КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 12 |
| 5.3. | ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ..... | 15 |
| 5.4. | ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ..... | 19 |
| 5.5. | ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 19 |
| 5.6. | ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА..... | 20 |
| 6. | АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ..... | 21 |
| 6.1. | АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ | 21 |
| 6.2. | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ..... | 22 |
| 6.3. | ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА..... | 22 |
| 6.4. | ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ | 24 |
| 7. | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 25 |
| 7.1. | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ..... | 25 |
| 7.2. | ОСНОВНЫЕ КРИТЕРИИ ОТБОРА НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 26 |
| 7.3. | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ..... | 26 |
| 7.4. | ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 28 |
| 7.5. | РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ | 29 |
| 7.5.1. | ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ..... | 29 |
| 7.5.2. | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ..... | 30 |
| 7.5.3. | РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ | 33 |
| 7.6. | РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ | 33 |
| 7.6.1. | ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ..... | 34 |
| 7.6.2. | ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ | 34 |
| 7.6.3. | ОБОСНОВАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК И РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ | 35 |
| 7.7. | СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 42 |
| 8. | ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 43 |
| 9. | ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, МЕТОДИЧЕСКАЯ И СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА, ДРУГИЕ ДАННЫЕ | 44 |
| 10. | ПРИЛОЖЕНИЯ..... | 45 |

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки: Дополнительное соглашение №4 от 08.05.2018 к Договору № 2016/АИ-АТ/001 от 20.10.2016 об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АТЛАНТ».

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1-1

| | |
|--------------------------------------|--|
| Объект оценки: | Нежилые помещения площадью 1027,3 кв.м., расположенные по адресу: г. Москва, Нахимовский проспект, д.61 в составе: подвал – комн. Б, В; пом. I – комн.1; пом. II – комн. с 1 по 32; этаж 1 – ком. Б, В, б; пом. II – комн. 1, 1а, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, с 8 по 13 (кадастровый номер 77:05:0003003:6259) |
| Имущественные права на объект оценки | Вид права: общая долевая собственность. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление |
| Балансовая стоимость | Не предоставлена |
| Обременения объекта оценки | Объект оценки обременен правами доверительного управления и аренды |

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Таблица 1-2

| | |
|----------------------|---------------|
| Затратный подход | не применялся |
| Доходный подход | 536 580 793р. |
| Сравнительный подход | 340 990 662р. |

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки - нежилых помещений площадью 1027,3 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Нахимовский проспект, д.61 в составе: подвал – комн. Б, В; пом. I – комн.1; пом. II – комн. с 1 по 32; этаж 1 – ком. Б, В, б; пом. II – комн. 1, 1а, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, с 8 по 13 (кадастровый номер 77:05:0003003:6259), по состоянию на 11 мая 2018 г. составляет:

С учетом НДС: 409 477 000 (Четыреста девять миллионов четыреста семьдесят семь тысяч) рублей

Без учета НДС: 346 988 983,05 (Триста сорок шесть миллионов девятьсот восемьдесят восемь тысяч девятьсот восемьдесят три) рубля 05 копеек

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

2.Задание на оценку

Таблица 2-1

| | |
|--|--|
| <p>Объект оценки, состав, характеристика объекта оценки:</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. Нежилое здание площадью 4 346,5 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, мкр-н Северное Чертаново, корп. 823 (кадастровый номер 77:05:0006002:1055). 2. Нежилое здание площадью 3 899,4 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Свободы, д. 57 (кадастровый номер 77:08:0004006:1003). 3. Нежилые помещения площадью 1 027,3 кв.м., расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Нахимовский проспект, д. 61, в составе: подвал – комн. Б, В; пом. I – комн.1; пом. II – комн. с 1 по 32; этаж 1 – ком. Б, В, б; пом. II – комн. 1, 1а, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, с 8 по 13 (кадастровый номер 77:05:0003003:6259). 4. Нежилое помещение площадью 100,6 кв.м. (этаж 1, помещение I, комната 1, помещение III, комната 1), расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Свободы, д. 57, стр. 1 (кадастровый номер 77:08:0003001:10317) |
| <p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:</p> | <p>Вид права: общая долевая собственность. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление.</p> |
| <p>Вид стоимости:</p> | <p>Справедливая</p> |
| <p>Цель и задачи оценки:</p> | <p>Определение справедливой стоимости</p> |
| <p>Предполагаемое использование результатов оценки:</p> | <p>Для определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ»</p> |
| <p>Дата оценки:</p> | <p>11 мая 2018 г.</p> |
| <p>Этапы, сроки проведения оценки:</p> | <p>В срок до 11 мая 2018 г.</p> |
| <p>Использованные в отчете стандарты оценки и нормативные акты</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ; - Федеральные стандарты оценки: ФСО №1, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, ФСО №2, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298, ФСО №3, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; - стандарты и правила Ассоциации «Кадастр-оценка»; - МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н. |
| <p>Допущения, на которых основывается оценка:</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. - Перед оценщиком не ставится задача, и он не будет проводить как часть оценки стоимости специальные экспертизы - юридическую |

| | |
|--|--|
| | <p>экспертизу правового положения объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности.</p> <p>- Оценщик принимает как достоверную всю информацию, полученную от Управляющей Компании в письменном и устном виде и не вступающую в противоречие с его профессиональным опытом.</p> <p>- Оценщик вправе принять и другие ограничения, которые могут возникнуть в процессе оценки и будут отражены в Отчете об оценке.</p> |
|--|--|

Примечание: для каждого Объекта оценки составляется отдельный отчет.

3. Сведения о заказчике Оценки и Оценщике

3.1. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 3-1

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

3.2. Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке

Таблица 3-2

| | |
|--|--|
| Фамилия, имя, отчество Оценщика: | Ряскова Ольга Александровна |
| Номер контактного телефона: | 8 (495) 502-82-28, доб. 127 |
| Почтовый адрес: | 115191, город Москва, переулок Холодильный, д. 3, корп. 1, стр. 3, пом. 1, комн. 37 |
| Адрес электронной почты: | ekso@eksotpp.ru |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков (СРОО): | |
| Наименование СРОО: | Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка» (Ассоциация «Кадастр-оценка») |
| Место нахождения СРОО: | г. Москва, Тетеринский переулок, д.16 |
| Регистрационный номер согласно реестру членов СРОО: | №00656 |
| Дата регистрации в СРОО: | 23 мая 2014г. |
| Свидетельство, подтверждающее сдачу квалификационного | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №009414-1 от 12.04.2018 по направлению «Оценка недвижимости» выдан на основании решения |

| | | |
|--|--|---|
| экзамена | федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 12 апреля 2018 №59 | |
| Сведения о документах, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности (сведения о повышении квалификации иные сведения при наличии) | | |
| Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: | Наименование образовательного учреждения, выдавшего документ: | Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации |
| | Вид документа: | Диплом по специализации «Оценка собственности» |
| | Номер и дата выдачи: | №00668 от 27.06.2011г. |
| Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика: | | |
| Наименование страховщика, заключившего договор страхования: | ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» | |
| Номер и дата заключение договора страхования: | №160000-035-000179 от 26.10.2016г. | |
| Период действия договора страхования: | с 01.01.17г. по 31.12.19г. | |
| Размер страховой суммы | 10 000 000 (Десять миллионов) рублей. | |
| Стаж работы в оценочной деятельности: | С 01.03.2011г. | |
| Сведения о трудовом договоре, заключенном между Оценщиком и юридическим лицом: | №01/11 от 01.03.2011г. с ООО «ЭКСО» ТПП РФ | |
| Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор: | Удовлетворяют требованиям независимости, предусмотренным ст.16 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ. | |

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

Таблица 3-3

| | |
|--|--|
| Организационно-правовая форма: | Общество с ограниченной ответственностью |
| Полное наименование: | Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): | 1027700123835 |
| Дата присвоения ОГРН: | 13.08.2002г. |
| Место нахождения: | 115191, город Москва, переулок Холодильный, д. 3, корп. 1, стр. 3, пом. 1, комн. 37 |
| Контакты: | Телефоны: (495) 502-82-28, факс: (495) 626-83-63 E-mail: ekso@eksotpp.ru; Home page: www.eksotpp.ru |
| <i>Сведения об обязательном страховании профессиональной ответственности юридического лица</i> | |
| Наименование страховщика, заключившего договор страхования: | СПАО «Ингосстрах» |

| | |
|--|---|
| Номер и дата заключение договора страхования: | №433-071236/16 от 07.11.2016 |
| Период действия договора страхования: | с 26.10.2016 по 31.12.2019 |
| Размер страховой суммы: | 300 000 000 (Триста миллионов) рублей |
| <i>Дополнительная информация</i> | |
| Членство в организациях: | <ul style="list-style-type: none"> • НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (НП «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>), • 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 22.01.2015г.</i>) • Некоммерческое партнерство финансово-экономических судебных экспертов (<i>свидетельство №024 от 12 января 2015г.</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 (УСД-1/1874 от 28.06.2011г.). |
| <p>Система менеджмента качества ООО «ЭКСО» ТПП РФ признана соответствующей требованиям международного стандарта ISO 9001:2008. Сертификат соответствия (под аккредитацией UKAS) от 29.03.2010г., ежегодно подтверждается надзорными аудиторами. Система менеджмента качества распространяется на судебно-экономическую экспертизу и оценочную деятельность.</p> | |

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

4. Общие положения

4.1. Допущения, использованные Оценщиком при проведении оценки

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

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

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

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

- ✓ исходная информация по объекту оценки для проведения настоящей оценки предоставлена Заказчиком. Отчет выполнен в соответствии и в рамках предоставленного Заказчиком объема исходной информации по объекту оценки.
- ✓ в процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой, но не проводил ее проверки. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик;
- ✓ Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов;
- ✓ исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке настоящего отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. По тексту отчета делаются ссылки на источник полученной информации;
- ✓ настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения;
- ✓ права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества;
- ✓ отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет об оценке, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки.
- ✓ заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое 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 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.

4.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

В соответствии с требованиями статьи 15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан: «соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является», в связи с чем в рамках настоящей оценки были использованы следующие документы и стандарты:

1. Федеральные стандарты оценки:
 - ✓ Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1);
 - ✓ Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2);
 - ✓ Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3);
 - ✓ Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7).
2. МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 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.

4.3. Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

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

4.4. Требования к отчету

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

5. Описание Объекта оценки

5.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки

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

1. Свидетельство о государственной регистрации права 77 АД 076626 от 28 ноября 2006 г.;
2. Договор аренды земельного участка №М-06-506409 от 28.10.03 г.;
3. Договор аренды нежилого помещения №НП61.01-0606/Д от 06.06.06 г.;
4. Дополнительное соглашение №1 от 05.12.06 г. к Договору аренды нежилого помещения №НП61.01-0606/Д от 06.06.06 г.;
5. Уведомление от 24.06.11 г. по Договору аренды нежилого помещения №НП61.01-0606/Д от 06.06.06 г.;
6. Уведомление от 27.03.14 г. по Договору аренды нежилого помещения №НП61.01-0606/Д от 06.06.06 г.;
7. Выписка из технического паспорта на здание по состоянию на 18.02.10 г.;
8. поэтажный план здания от 18.02.2010 г.;
9. Справка БТИ о состоянии здания от 19.03.10 г.;
10. Экспликация к поэтажному плану по состоянию на 18.02.10 г.;

5.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Основные технико-экономические показатели Объекта оценки – нежилых помещений площадью 1 027,3 кв.м, краткое описание конструктивных элементов, полученных в результате анализа предоставленных Заказчиком документов и визуального осмотра, проведенного 10.05.2018 г., представлены ниже в таблице.

Таблица 5-1

| Параметр | Характеристика | Источник |
|---------------------------------|-------------------------------------|---|
| Наименование | Нежилые помещения | Свидетельство о государственной регистрации права 77 АД 076626 от 28 ноября 2006 г. |
| Местоположение | Москва, Нахимовский проспект, д. 61 | Свидетельство о государственной регистрации права 77 АД 076626 от 28 ноября 2006 г. |
| Текущее использование | Торговое | Результаты осмотра |
| Тип помещений | Встроенно-пристроенное | Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 18.02.2010 г. |
| Прилегающая территория | Обустроена | Результаты осмотра |
| Этажность | 2+1 подземный | Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 18.02.2010 г. |
| Общая площадь, кв. м | 1 603,2 | Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 18.02.2010 г. |
| Площадь застройки, кв. м | 1 350 | Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 18.02.2010 г. |
| Год постройки | 1963 г. | Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 18.02.2010 г. |
| Электроснабжение | Есть | Результаты осмотра, Справка БТИ о состоянии здания от 19.03.2010 г. |
| Отопление | Есть | Результаты осмотра, Справка БТИ о состоянии здания от 19.03.2010 г. |
| Кондиционирование и вентиляция | Есть | Результаты осмотра, Справка БТИ о состоянии здания от 19.03.2010 г. |
| 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 18.02.2010 г. |
| Конструкция здания | | |
| Фундамент | Блочный ж/б | Результаты осмотра |
| Стены, перегородки | Кирпич | Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 18.02.2010 г. |
| Перекрытия | ж/б плиты | Результаты осмотра |
| Наличие парковки | Есть | Результаты осмотра |

Источник: данные Заказчика, результаты осмотра

Примечание: реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки, приведены в разделе 3.1 настоящего отчета.

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

Таблица 5-2

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

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

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

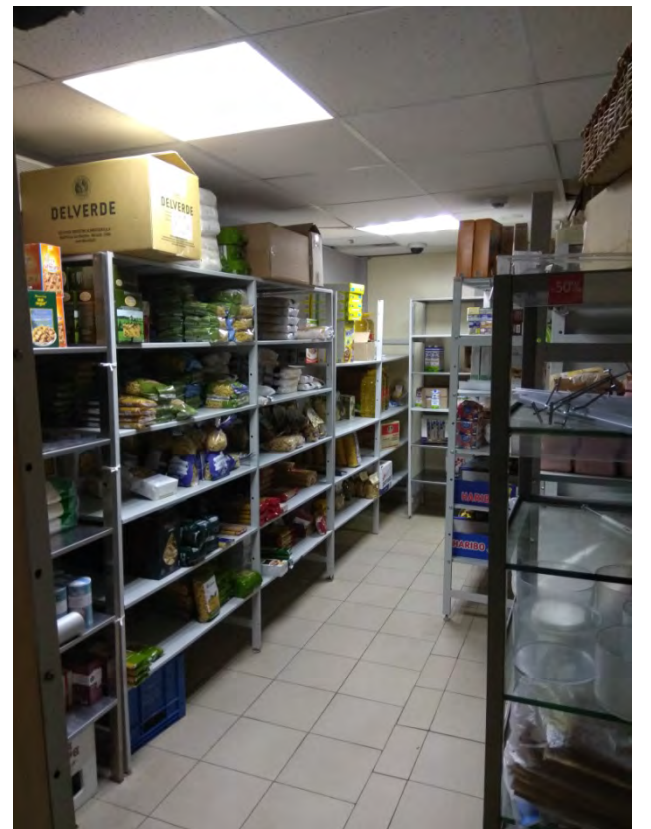
Фотографии Объекта оценки
Внешний вид здания и прилегающей территории



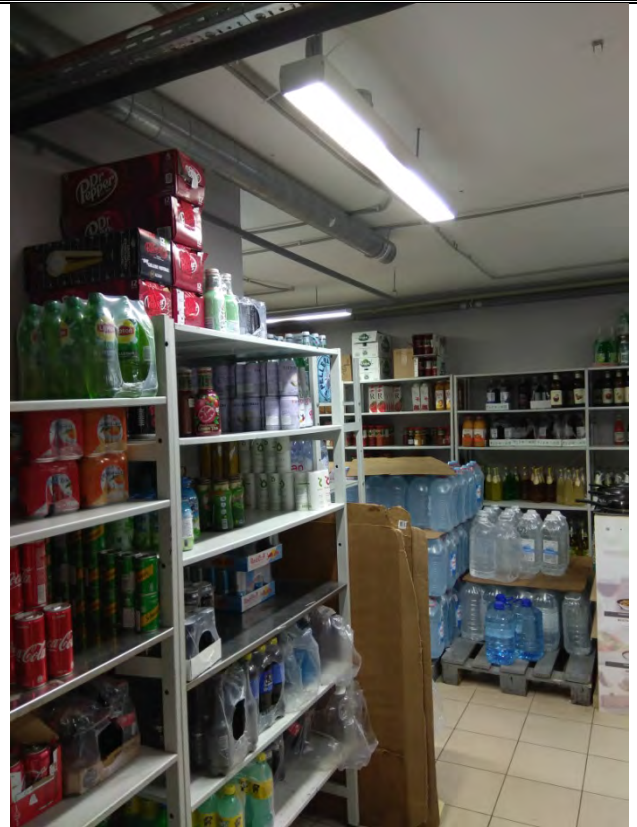
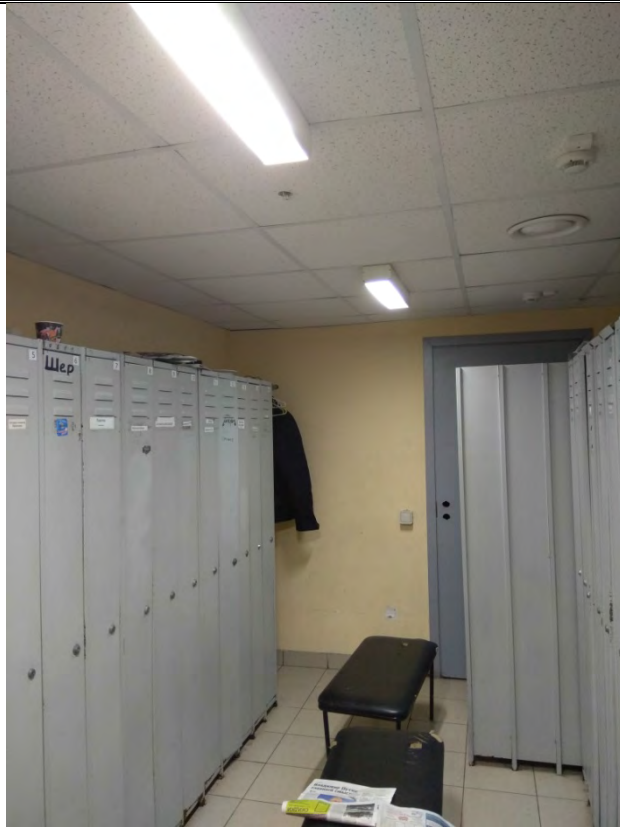
Внутренние помещения











5.3. Информация о текущем использовании

Помещения, расположенные в оцениваемом объекте недвижимости, представлены помещениями торгового и вспомогательного (подсобного и складского) назначения.

Объект оценки сдан в аренду согласно договору аренды нежилого помещения № НП61.01-0606/Д от 06.06.2006 г. Срок аренды – 10 лет со дня подписания Сторонами договора. Арендатор – ЗАО «АВ-Инвест». В соответствии с п. 14.2 Договора аренды по окончании срока аренды и при отсутствии нарушений со стороны Арендатора в течение

всего срока действия настоящего договора, Арендатор имеет преимущественное право заключения нового договора аренды на тех же условиях. На дату оценки данный договор истёк. Но, согласно данным Заказчика, фактически арендатор пользуется помещением и оплачивает постоянную и переменную часть арендной платы.

В соответствии с п. 2.2. договора 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 следующие виды деятельности: организация и осуществление розничной торговли, пунктов быстрого питания, оказание услуг населению, а также размещать соответствующие производства для изготовления продуктов питания и помещения для персонала.

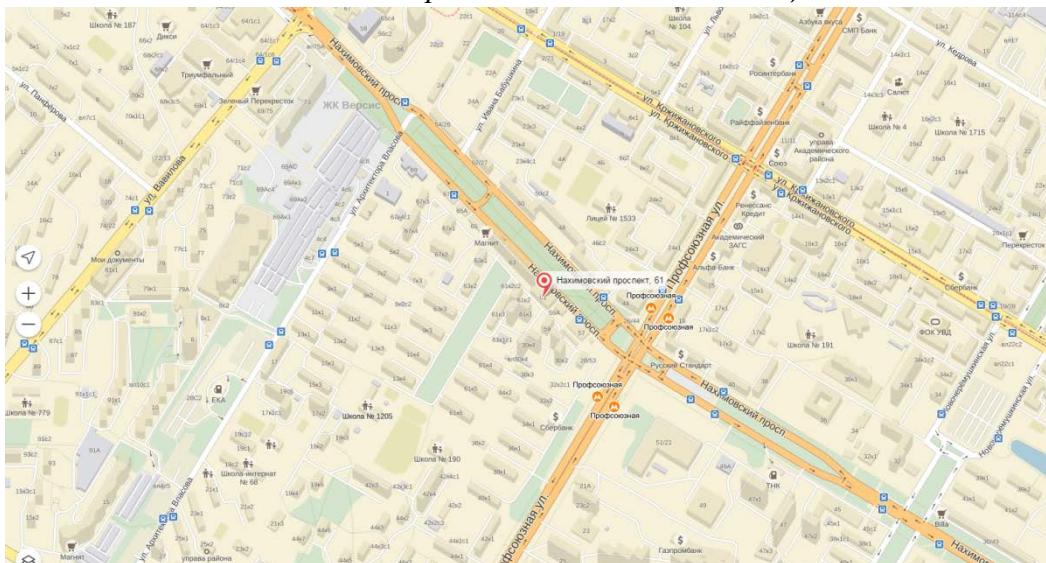
5.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Как отмечалось выше, на дату оценки Объект оценки имеет обременения в виде аренды и доверительного управления нежилых помещений. Договор аренды зарегистрирован в установленном порядке. Принимая во внимание цель оценки – для определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда, при оценке не учитывается ограничение и обременение указанных прав в виде доверительного управления.

5.5. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен в р-не Черемушки, Юго-Западного административного округа г. Москвы по адресу: г. Москва, Нахимовский проспект, д.61, 5 мин. пешком от ст. метрополитена «Профсоюзная». Ближайшее окружение – жилая застройка.

Месторасположение Объекта оценки



Черёмушки – район в Москве, расположенный в Юго-Западном административном округе, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование. Известен своими панельными домами – «хрущёвками», построенными в 1960-е гг., и в настоящее время заменяемыми в ходе проекта замены жилого фонда. Имеется ряд архитектурных достопримечательностей, парк.

Различают административный район Черёмушки и исторический район Черёмушки. Исторический район Черёмушки намного больше административного района Черёмушки, имеет богатую историю и располагается на территории нескольких административных районов. Условно историческими Черёмушками можно считать территорию, ограниченную Малым кольцом Московской железной дороги на севере, Ленинским проспектом на западе, Загородным шоссе и Севастопольским проспектом на востоке и улицей Обручева на юге.

По данным на 2010 год, площадь района составляет 551,86 га. Площадь жилого фонда – 1656,71 тыс. м² (2010 год). Численность населения – 106 587 жителей (2015 г.).

Впервые название деревни упоминается в документации XVI столетия. На территории района располагается наибольшее скопление курганов племени вятичей. Название район получил, по одной из версий, от обильно произраставшей на этом месте черёмухи; по другой версии - от протекавшей здесь реки Черемхи, левого притока реки Котловки.

С 1937 года по 1941 г. в Черёмушках размещался Московский зооветеринарный институт, который являлся вузом Наркомзема СССР и имел почтовый адрес: город Москва, Черёмушки.

До 1950-х годов существовала деревня Черёмушки. С 1956 года является районом массового жилищного строительства, здесь появились первые «хрущёвки». Улицы в Черёмушках обычно назывались Черёмушкинскими и носили номера, позднее были переименованы. Появляется понятие «Новые Черёмушки», территория Черёмушек расширяется, на обширной территории появляются всё новые кварталы Новых Черёмушек. Постепенно понятие «Черёмушки» стало смещаться на юг, в то время как жители переименованных Черёмушкинских улиц, построенных на месте бывшей деревни Черёмушки, стали забывать, что живут в Черёмушках. Территория района входила в состав Октябрьского района, затем, с 1968 года и до реорганизации административного устройства Москвы 1991 года — в состав Черёмушкинского (в 1983—1988 гг. — Брежневского) и Севастопольского районов.

На территории и на границе района расположены станции метро "Академическая" «Профсоюзная», «Новые Черёмушки» и «Калужская».

В районе работает 10 общеобразовательных школ, 4 школы-интерната, армянская школа (№ 1110), 5 негосударственных гимназий («Газпром», «Развитие», «Доверие», «Британская» и «Ника»), 3 учреждения дополнительного образования («Юность», «Лидер», «Юниум») и Центр досуга «Хорошее настроение». Также в районе имеются Педагогический колледж № 4, музыкальная и 2 спортивные школы.

На территории района Черёмушки население обслуживают — 1 взрослая и 2 детские поликлиники, в одной из которых (первый филиал ДГП №69) можно оформить и получить полис обязательного медицинского страхования единого образца, в том числе и в виде пластиковой карты. 6 аптек, работает Центр планирования семьи и репродукции, 49 предприятий бытового обслуживания, 21 предприятие общественного питания и 67 предприятий торговли. В районе Черёмушки находится 2 библиотеки, кинотеатр «Тбилиси», Российский национальный оркестр под руководством Михаила Плетнёва и дирижёрской коллегии, театр «Бенефис» и культурный Центр «Меридиан», где проводятся концерты, праздничные выступления, встречи с жителями района и другие мероприятия.

В районе работает 14 дошкольных образовательных учреждений, Центр реабилитации детей и подростков и стационарное отделение медико-социальной адаптации детей и подростков при ПНД № 12 «Дорога к дому».

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

5.6. Имущественные права

Согласно документам, предоставленным Заказчиком, Объект оценки входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО Управляющая компания «Аурум Инвестмент» и принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО Управляющая компания «Аурум Инвестмент» (Свидетельство о государственной регистрации права 77 АД №076626 от 28 ноября 2006 г).

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.

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

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

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в апреле 2018г.

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность. По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП также продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.

Оперативные индикаторы свидетельствуют о продолжении роста экономики темпами, близкими к наблюдаемым в январе-феврале. В марте продолжила устойчиво расти среднедневная погрузка грузов на железной дороге (+3,1 % г/г). Под влиянием холодной погоды как в России, так и в Европе рост добычи газа в марте составил 14,1 % г/г (по данным ЦДУ ТЭК). Холодная погода оказала поддержку и производству электроэнергии. Одновременно в марте наблюдалось ускорение роста в потреблении электроэнергии, очищенном от сезонного, календарного и температурного фактора, что указывает на продолжающийся рост в большинстве секторов промышленности. Значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в марте сигнализирует о дальнейшем расширении производства, но замедляющимися темпами.

Высокая производственная активность сказалась на показателях рынка труда. Уровень безработицы продолжил снижаться и достиг очередного исторического минимума - 4,7 % SA в феврале после 4,9 % SA в январе. Высокими темпами растут заработные платы (+11,0 % г/г в январе в реальном выражении), что в первую очередь связано с доведением в 2018 году до целевых уровней оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы (социального сектора). В то же время вне социального сектора также наблюдается уверенный рост заработных плат.

На фоне ускорения темпов роста заработных плат удивительным выглядит замедление годовых темпов роста розничного товарооборота в феврале по сравнению с январем (до 1,8 % г/г с 2,8 % г/г). По-видимому, это связано с тем, что все большую долю в потребительских расходах домашних хозяйств начинают занимать не включаемые в розничный товарооборот трансакции (например, трансграничная интернет-торговля). В связи с этим для оценки состояния потребительского спроса большую значимость приобретают косвенные индикаторы, в частности индекс потребительских настроений. Этот показатель, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдений (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно).

Введение новых санкционных мер в отношении российских компаний, бизнесменов и топ-менеджеров привели к повышению волатильности на финансовых рынках. Последствия для реального сектора российской экономики могут наступить только в случае долгосрочного сохранения негативных тенденций на финансовых рынках. Вместе с тем макроэкономическая политика последних лет была направлена на снижение чувствительности российской экономики к внешним шокам. За прошедшее с 2014 года время экономическим блоком расширенного Правительства был разработан разносторонний инструментарий, позволяющий как точно, так и системно абсорбировать возникающие риски.

Мартовские данные о динамике потребительских цен (2,4 % г/г) оказались несколько выше ожидаемых Минэкономразвития России. В то же время темпы монетарной¹ инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA). Ослабление рубля в первой половине апреля может транслироваться в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым. В связи с этим оценка темпов инфляции в апреле характеризуется высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%–0,5% м/м (2,3–2,6% г/г).

Источник: <http://www.economy.gov.ru>

6.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

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

6.3. Обзор рынка торговой недвижимости Московского региона

Продажа

Объем предложения торговых помещений на продажу в марте 2018 г. по количеству снизился на 33%, а по общей площади – на 5%. Всего на рынке экспонировалось 266 объектов общей площадью 265 тыс.кв.м. и общей стоимостью 56,3 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 19 объектов общей площадью 4 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству снизился на 51%, а по общей площади – на 80%. Цена за месяц выросла на 42% и составила 877 536 руб./кв.м. Значительное увеличение цены обусловлено уходом с рынка двух больших и дешевых объектов – на ул.Н.Арбат (8381 кв.м, 478 896 руб./кв.м) и Котельническая наб. (1 200 кв.м, 452 100 руб./кв.м).

За пределами центра объем предложения по количеству уменьшился на 31%, по общей площади вырос на 1%, составив 247 объектов общей площадью 261 тыс.кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц снизилась на 9% и составила 202 467 руб./кв. м. Снижение средневзвешенной цены было связано с выходом в марте трех дешевых крупных объектов в низком ценовом диапазоне- на пр-те Андропова (87 000 кв.м, 174 000 руб./кв.м), на Новочеркасском б-ре (10 500 кв.м, 134 000 руб./кв.м) и на Ленинградском ш. (6 000 кв.м, 116 700 руб./кв.м)

Несмотря на значительный рост стоимости торговых помещений цены на торговые помещения в центре в марте, за год цена по ним, в отличие от помещений за пределами Садового Кольца, снизилась, что может свидетельствовать о том, что спрос на помещения в центре в среднесрочной перспективе остается более низким.

Торговые помещения внутри Садового Кольца

| Торговые внутри СК | Количество | Общая стоимость, млн. Р | Общая площадь, тыс. кв. м | Средняя площадь, тыс. кв. м | Средневзвешенная цена, Р/кв. м |
|--------------------|------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Значение | 19 | 3 514 | 4 | 0,21 | 877 536 |
| К февралю 2018 | ▼ -51% | ▼ -72% | ▼ -80% | ▼ -60% | ▲ +42% |
| К марту 2017 | ▲ +12% | ▼ -30% | ▼ -20% | ▼ -32% | ▼ -8% |

Торговые помещения вне Садового Кольца

| Торговые вне СК | Количество | Общая стоимость, млн. Р | Общая площадь, тыс. кв. м | Средняя площадь, тыс. кв. м | Средневзвешенная цена, Р/кв. м |
|-----------------|------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Значение | 247 | 52 784 | 261 | 1,06 | 202 467 |
| К февралю 2018 | ▼ -31% | ▼ -9% | ▲ +1% | ▲ +47% | ▼ -9% |
| К марту 2017 | ▲ +2% | ▲ +84% | ▲ +85% | ▲ +83% | -0% |



Аренда

В марте 2018 г. на рынке экспонировалось 844 объекта общей площадью 258 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем, количество экспонируемых торговых объектов выросло на 11%, а их общая площадь - на 10%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 49 объектов общей площадью 11 тыс. кв. м, что выше показателя февраля на 14% по количеству и на уровне февраля по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц снизилась на 4% и составила 65 402 руб./кв. м/год, что во многом было вызвано окончанием экспонирования дорогого объекта на Лубянской пр-де (132 кв.м, 187 744 руб./кв.м/год).

Количество и площадь торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в марте 2018 г. выросло на 11%. Объем предложения составил 795 объектов общей площадью 247 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц снизилась на 4% и составила 26 947 руб./кв.м/год. Доля помещений со ставками выше 30 000 руб./кв.м/год уменьшилась с 31% до 29%.

Судя по большему росту ставок за год по объектам в центре, такие помещения пока пользуются большим спросом, однако учитывая отсутствие существенных стимулов для роста рынка, речь может идти о том, что спрос находится в верхней точке и в среднесрочной перспективе ставки могут корректироваться вниз.

Торговые помещения внутри Садового Кольца

| Торговые внутри СК | Количество | Суммарная ГАП, млн. Р | Общая площадь, тыс. кв. м | Средняя площадь, тыс. кв. м | Средняя ставка, Р/кв. м/год |
|--------------------|------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Значение | 49 | 672 | 11,059 | 0,226 | 65 402 |
| К февралю 2018 | ▲ +14% | ▲ +17% | 0% | ▼ -12% | ▼ -4% |
| К марту 2017 | ▼ -16% | ▼ -1% | ▼ -33% | ▼ -21% | ▲ +36% |

Торговые помещения вне Садового Кольца

| Торговые вне СК | Количество | Суммарная ГАП, млн. Р | Общая площадь, тыс. кв. м | Средняя площадь, тыс. кв. м | Средняя ставка, Р/кв. м/год |
|-----------------|------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Значение | 795 | 5 916 | 246,745 | 0,31 | 26 947 |
| К февралю 2018 | ▲ +11% | ▲ +10% | ▲ +11% | -0% | ▼ -4% |
| К марту 2017 | ▲ +24% | ▲ +33% | ▲ +21% | ▼ -3% | ▲ +8% |



Источник: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-march-2018>

6.4. 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%;

7. 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 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

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

7.1. Анализ наиболее эффективного использования

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

7.2. Основные критерии отбора наиболее эффективного использования

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

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

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

7.3. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

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

- ✓ торговое;
- ✓ 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 использования.*

7.4. Применение подходов и методов оценки для определения справедливой стоимости Объекта оценки

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

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

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

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. Необходимо отметить, что на дату оценки Объект оценки сдается в аренду, генерирует доход. Принимая во внимание данное обстоятельство, для расчета справедливой Объекта оценки в рамках доходного подхода использован метод прямой капитализации дохода.

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке. 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.

7.5. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

7.5.1. Общие положения

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

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

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

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

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

Определение ставки капитализации;

Определение рыночной стоимости.

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

чем выше размер дохода, тем лучше;

чем выше надежность получения дохода, тем лучше;

чем дольше период получения дохода, тем лучше.

Совокупный доход складывается из текущих поступлений и прироста капитала.

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

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

$$ПВД = A \times S$$

где:

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

S – площадь объекта, кв.м.

Действительный валовой доход (ДВД) - это доход от недвижимости с учетом уровня загрузки и потерь при сборе арендной платы. ДВД равен валовому доходу, плюс услуги, минус допуски на 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.

7.5.2. Определение рыночной арендной ставки

Объект оценки сдан в аренду сроком до 06.06.2016г. В соответствии с п. 14.2 Договора аренды по окончании срока аренды и при отсутствии нарушений со стороны Арендатора в течение всего срока действия настоящего договора, Арендатор имеет преимущественное право заключения нового договора аренды на тех же условиях.

На дату оценки данный договор истёк. Но, согласно данным Заказчика, фактически арендатор пользуется помещением и оплачивает постоянную и переменную часть арендной платы.

Для определения справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом были рассмотрены данные о доходах, получаемых от сдачи площадей 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 объектах учитывает наиболее оптимальный с точки зрения концепции объектов торгового назначения набор арендаторов. Принимая во внимание вышеизложенное, для расчета справедливой стоимости Объекта оценки использована фактическая арендная ставка по заключенному договору аренды.

Согласно условиям договора аренды нежилого помещения от 06.06.2006 г. № НП61.01-0606/Д и уведомлению к нему арендная ставка за пользование Объектом оценки установлена в размере 53 640,24 у.е. за календарный месяц по курсу ЦБ РФ на день оплаты. Условная единица (1 у.е.) – валюта (1 доллар США, 1 евро), равняется валюте, курс которой к российскому рублю выше на дату платежа.

В ставку Арендной платы не включаются:

- ✓ НДС и налоги с продаж
 - ✓ - 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;
- Расчет арендной ставки приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 7-2

| | | |
|--|-----|--------------|
| Арендная ставка согласно договору аренды от 06.06.2006 г. № НП61.01-0606/Д без учета НДС и операционных расходов, у.е. в месяц | | 53 640,24 |
| Кур ЦБ РФ на дату оценки | | |
| | \$1 | 62,5229 |
| | €1 | 74,1772 |
| Для расчета арендной ставки на дату оценки принято значение | | 74,1772 |
| Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./месяц | | 3 978 883р. |
| Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./год | | 47 746 596р. |
| Общая площадь, кв.м | | 1 027,30 |
| Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год | | 46 478р. |

Источник: расчеты оценщика

Данная арендная ставка была проанализирована оценщиком на соответствие рыночным данным. В ходе анализа было выявлено, что данная арендная ставка входит в диапазон арендных ставок сопоставимых объектов, как показано в таблице ниже:

Таблица 7-3

| Характеристики | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 | Объект-аналог № 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| Источник | https://www.cian.ru/rent/commercial/163308045/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/164159081/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/157567223/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/159688265/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/163965305/ |
| Адрес | Москва, ул. Кржижановского, 4К1 | Москва, Профсоюзная ул., 39 | Москва, Профсоюзная ул., 7/12 | Москва, Нахимовский просп., 67 | Москва, Профсоюзная ул., 11/11 |
| Арендная ставка, руб./мес. | 419 050р. | 442 000р. | 700 033р. | 1 600 004р. | 499 990р. |
| Арендная ставка, руб./кв.м/год | 34 680р. | 48 218р. | 49 356р. | 51 892р. | 32 608р. |
| Что включает арендная ставка | Арендная ставка включает НДС и операционные расходы | Арендная ставка включает НДС и операционные расходы | Арендная ставка включает НДС и операционные расходы | Арендная ставка включает НДС и операционные расходы | Арендная ставка включает НДС и операционные расходы |
| Условия реализации | <i>Цена предложения</i> | <i>Цена предложения</i> | <i>Цена предложения</i> | <i>Цена предложения</i> | <i>Цена предложения</i> |
| Дата предложения | <i>ноябрь 2017г.</i> | <i>ноябрь 2017г.</i> | <i>ноябрь 2017г.</i> | <i>ноябрь 2017г.</i> | <i>ноябрь 2017г.</i> |
| Функциональное назначение | <i>торговое</i> | <i>торговое</i> | <i>торговое</i> | <i>торговое</i> | <i>торговое</i> |
| Месторасположение (ближайшая станция метрополитена) | <i>Профсоюзная</i> | <i>Профсоюзная</i> | <i>Профсоюзная</i> | <i>Профсоюзная</i> | <i>Профсоюзная</i> |
| Особенности расположения | <i>Наземные этажи</i> | <i>Подвал</i> | <i>Наземные этажи</i> | <i>Наземные этажи+подвал</i> | <i>Наземные этажи</i> |
| Площадь помещений, расположенных на наземных этажах, кв.м | <i>145,0</i> | | <i>170,2</i> | <i>265,0</i> | <i>184,0</i> |
| Площадь помещений, расположенных в подвале, кв.м | | <i>110,0</i> | | <i>105</i> | |
| Общая площадь, кв.м | <i>145,0</i> | <i>110,0</i> | <i>170,2</i> | <i>370,0</i> | <i>184,0</i> |
| Фактическое состояние помещений | <i>Стандартный ремонт</i> | <i>Стандартный ремонт</i> | <i>Стандартный ремонт</i> | <i>Стандартный ремонт</i> | <i>Стандартный ремонт</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> |
| Организованная парковка | <i>Нет</i> | <i>Нет</i> | <i>Нет</i> | <i>Нет</i> | <i>Нет</i> |

7.5.3. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

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

Таблица 7-4

| Наименование показателя | Показатель |
|---|--------------------------------|
| Функциональное назначение | помещения торгового назначения |
| Общая площадь объекта недвижимости | 1 027,30 |
| <i>Определение потенциального валового дохода</i> | |
| Арендная плата без учета НДС и операционных расходов согласно договору аренды, у.е./месяц | 53 640,24 |
| Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./месяц | 3 978 883р. |
| Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./год | 47 746 596р. |
| Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год | 46 478р. |
| Потенциальный валовой доход, руб./год | 47 746 596р. |
| <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 | 47 746 596р. |
| Операционные расходы, руб./год | Оплачиваются дополнительно |
| <i>Определение чистого операционного дохода</i> | |
| Чистый операционный доход, руб./год | 47 746 596р. |
| <i>Определение справедливой стоимости</i> | |
| Ставка капитализации, % | 10,50% |
| Справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки без учета НДС, руб. | 454 729 486р. |
| Справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки с учетом НДС, руб. | 536 580 793р. |

Источник: расчеты оценщика

Пояснения к расчетам

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

Потери от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы не учитываются, т.к. для расчета потенциального валового дохода принята фактическая арендная ставка согласно действующему договору аренды. Учитывая данное обстоятельство, действительный валовой доход равен потенциальному валовому доходу.

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

Для определения ставки капитализации использовались данные, опубликованные в исследовании рынка *Cushman & Wakefield*¹ по состоянию на начало 2018 г. Величина ставки капитализации для помещений торгового назначения была принята на уровне 10,50%.

7.6. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

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

¹ <https://zdanie.info/2393/2467/news/11763>

7.6.1. Общие положения

Метод базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена за объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке. Условия 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:

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

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

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

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

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

где C_i – цена i -го объекта-аналога;

n – количество ценообразующих факторов;

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

Метод сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

7.6.2. Подбор объектов-аналогов

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

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

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

- | | |
|------------------------------|------------------------------------|
| ✓ условия реализации; | ✓ 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 *таблице 7-6*.

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

7.6.3. Обоснование вводимых корректировок и расчет справедливой стоимости

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

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

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

Корректировка на условия реализации была принята в соответствии со справочником расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №21, под редакцией Е.Е. Яскевича, 2017г. 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 сопоставимы с местоположением оцениваемого объекта недвижимости. Корректировка не вводилась.

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

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

Корректировка на особенности расположения. Помещения Объекта оценки расположены в подвале и на надземных этажах. Часть помещений объектов-аналогов расположена также в подвале и на надземных этажах.

Для определения корректировки на расположение части помещений в подвале использован Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017г., Лейфер Л.А.). Среднее значение отношения удельной цены объекта торгового назначения, расположенного в подвале, к удельной цене такого же объекта на надземном этаже составляет 0,73.

В общем случае величина дохода, приходящегося на единицу общей площади, определяется по следующей формуле:

$$D_{\text{общ}} = D_{n1} \times D_{ac1} + D_{n2} \times D_{ac2} + \dots + D_{nn} \times D_{acn}$$

где,

$D_{\text{общ}}$ – общий доход объекта недвижимости;

$D_{ac1}, D_{ac2}, \dots, D_{acn}$ – доля дохода, приходящаяся на долю площади различную по своему функциональному назначению;

$D_{n1}, D_{n2}, \dots, D_{nn}$ – доля площадей различных по своему функциональному назначению в общей площади объекта недвижимости.

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

$$BK = \left(\frac{(D_{HЭО} \times D_{НСНЭ} + D_{ПЭО} \times D_{АСПЭ})}{D_{HЭА} \times D_{НСНЭ} + D_{ПЭА} \times D_{АСПЭ}} \right) - 1$$

где:

- BK - величина вводимой корректировки на особенности расположения помещений;
- $D_{HЭО}$ - доля площадей надземных этажей Объекта оценки;
- $D_{ПЭО}$ - доля площадей подвала Объекта оценки;
- $D_{HЭА}$ - доля площадей надземных этажей объекта-аналога;
- $D_{ПЭА}$ - доля площадей подвала объекта-аналога;
- $D_{НСНЭ}$ - доля дохода, приходящаяся на долю надземных этажей (равна 1);
- $D_{АСПЭ}$ - доля дохода, приходящаяся на долю подвала - 0,73.

Полученные значения корректировок были внесены в стоимость объектов-аналогов.

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

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

Таблица 7-5

| | | 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 оцениваемым объектом 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.

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

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

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

Корректировка на наличие (отсутствие) парковки. 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>), увеличение стоимости за счет улучшений в виде наличия парковки увеличивает стоимость объекта в среднем на 5%. Повышающая корректировка в размере 5% вводилась в стоимость аналогов, не имеющих парковку.

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

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

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

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

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

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

Удельный вес рассчитывается по формуле:

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

где i – номер объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

C_i - относительная поправка i -го аналога.

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки приведен в нижеследующей таблице.

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

| ХАРАКТЕРИСТИКИ | ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 | Объект-аналог № 5 |
|---------------------------------------|--|---|---|---|---|---|
| ИСТОЧНИК | x | http://www.cian.ru/sale/commercial/151134091/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/169502919/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/178255060/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/156162254/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/179834540/ |
| АДРЕС | г. Москва, Нахимовский проспект, д. 61 | г. Москва, Профсоюзная ул. | г. Москва, Профсоюзная ул., 22/10К1 | г. Москва, Новочеремушкинск ая ул., 58 | г. Москва, Нахимовский просп., 67 | г. Москва, ул. Академика Пилюгина, 4 |
| ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ВЕСЬ ОБЪЕКТ | | 326 000 000р. | 220 000 000р. | 164 999 999р. | 660 000 000р. | 139 000 000р. |
| ЦЕНА ЗА 1 КВ.М | x | 383 981р. | 503 548р. | 402 439р. | 429 324р. | 367 725р. |
| НДС | | включен | включен | включен | включен | включен |
| ПОПРАВКА | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| ПОПРАВКА | | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. |
| СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА | | 383 981р. | 503 548р. | 402 439р. | 429 324р. | 367 725р. |
| УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ | x | цена предложения | цена предложения | цена предложения | цена предложения | цена предложения |
| ПОПРАВКА | x | -11,0% | -11,0% | -11,0% | -11,0% | -11,0% |
| ПОПРАВКА | x | -42 238р. | -55 390р. | -44 268р. | -47 226р. | -40 450р. |
| СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА | | 341 743р. | 448 158р. | 358 171р. | 382 098р. | 327 275р. |
| ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ | x | май 2018 г. | май 2018 г. | май 2018 г. | май 2018 г. | май 2018 г. |
| ПОПРАВКА | x | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| ПОПРАВКА | x | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. |
| СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА | | 341 743р. | 448 158р. | 358 171р. | 382 098р. | 327 275р. |

| ХАРАКТЕРИСТИКИ | ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 | Объект-аналог № 5 |
|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (ближайшая ст.метрополитена) | <i>Профсоюзная</i> | <i>Новые Черемушки</i> | <i>Профсоюзная</i> | <i>Новые Черемушки</i> | <i>Профсоюзная</i> | <i>Новые Черемушки</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> | | 341 743р. | 448 158р. | 358 171р. | 382 098р. | 327 275р. |
| 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. |
| <i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i> | | 341 743р. | 448 158р. | 358 171р. | 382 098р. | 327 275р. |
| ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ | <i>Торговое</i> | <i>Торговое</i> | <i>Торговое</i> | <i>Торговое</i> | <i>Торговое</i> | <i>Торговое</i> |
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. |
| <i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i> | | 341 743р. | 448 158р. | 358 171р. | 382 098р. | 327 275р. |
| ОСОБЕННОСТИ РАСПОЛОЖЕНИЯ | <i>Подвал+наземные этажи</i> | <i>Подвал+наземные этажи</i> | <i>Подвал+наземные этажи</i> | <i>Наземные этажи</i> | <i>Наземные этажи</i> | <i>Наземные этажи</i> |
| Площадь подвала, кв.м | <i>480,8</i> | <i>400,0</i> | <i>127,0</i> | | | |
| Площадь надземных этажей, кв.м | <i>546,5</i> | <i>449,0</i> | <i>309,9</i> | <i>410</i> | <i>1 537,3</i> | <i>378,0</i> |
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | 0% | -5% | -13% | -13% | -13% |
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | 0р. | -22 408р. | -46 562р. | -49 673р. | -42 546р. |

| ХАРАКТЕРИСТИКИ | ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 | Объект-аналог № 5 |
|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА | | 341 743р. | 425 750р. | 311 609р. | 332 425р. | 284 729р. |
| ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ.М | <i>1 027,3</i> | <i>849,0</i> | <i>436,9</i> | <i>410,0</i> | <i>1 537,3</i> | <i>378,0</i> |
| ПОПРАВКА | <i>x</i> | -4% | -14% | -14% | 4% | -14% |
| ПОПРАВКА | <i>x</i> | -13 670р. | -59 605р. | -43 625р. | 13 297р. | -39 862р. |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА | | 328 073р. | 366 145р. | 267 984р. | 345 722р. | 244 867р. |
| ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ | <i>удовлетворительное</i> | <i>удовлетворительное</i> | <i>удовлетворительное</i> | <i>удовлетворительное</i> | <i>удовлетворительное</i> | <i>удовлетворительное</i> |
| ПОПРАВКА | <i>x</i> | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА | | 328 073р. | 366 145р. | 267 984р. | 345 722р. | 244 867р. |
| ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ | <i>Стандартный ремонт</i> | <i>Стандартный ремонт</i> | <i>Стандартный ремонт</i> | <i>Стандартный ремонт</i> | <i>Стандартный ремонт</i> | <i>Стандартный ремонт</i> |
| ПОПРАВКА | | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА | | 328 073р. | 366 145р. | 267 984р. | 345 722р. | 244 867р. |
| 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> |
| ПОПРАВКА | <i>x</i> | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| ПОПРАВКА | <i>x</i> | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА | | 328 073р. | 366 145р. | 267 984р. | 345 722р. | 244 867р. |
| ПАРКОВКА | <i>Есть</i> | <i>Нет</i> | <i>Нет</i> | <i>Нет</i> | <i>Нет</i> | <i>Нет</i> |
| ПОПРАВКА | <i>x</i> | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% |
| ПОПРАВКА | <i>x</i> | 16 404р. | 18 307р. | 13 399р. | 17 286р. | 12 243р. |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА | | 344 477р. | 384 452р. | 281 383р. | 363 008р. | 257 110р. |

| ХАРАКТЕРИСТИКИ | ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 | Объект-аналог № 5 |
|--|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <i>ННАЯ ЦЕНА</i> | | | | | | |
| СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗА 1 КВ.М, С УЧЕТОМ ПОПРАВОК, РУБ. | <i>X</i> | 344 477р. | 384 452р. | 281 383р. | 363 008р. | 257 110р. |
| <i>Относительная поправка</i> | <i>x</i> | <i>0,1883</i> | <i>0,3092</i> | <i>0,3674</i> | <i>0,2969</i> | <i>0,3674</i> |
| <i>Весовой коэффициент</i> | <i>x</i> | <i>0,3060</i> | <i>0,1863</i> | <i>0,1568</i> | <i>0,1941</i> | <i>0,1568</i> |
| <i>Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв.м</i> | 331 929р. | | | | | |
| <i>Справедливая стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб.</i> | 340 990 662р. | | | | | |

Источник: расчеты оценщика

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

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

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

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 Объекта оценки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 7-7

| Наименование подхода | Справедливая стоимость с учетом НДС, руб. | Вес, % | Скорректированная справедливая стоимость Объекта оценки, руб. |
|---|---|-------------|---|
| Доходный подход | 536 580 793р. | 35% | 187 803 000р. |
| Сравнительный подход | 340 990 662р. | 65% | 221 644 000р. |
| Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб. | | 100% | 409 447 000р. |
| Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб. | | | 346 988 983,05р. |

Источник: расчеты оценщика

Границы интервалов

Границы интервалов стоимости Объекта оценки лежат в диапазоне от 317 272 442 рублей до 474 411 828 рублей с учетом НДС.

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

8. Заключение о справедливой стоимости Объекта оценки

Проведенный анализ торговой недвижимости и расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость нежилых помещений площадью 1027,3 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Нахимовский проспект, д.61 в составе: подвал – комн. Б, В; пом. I – комн.1; пом. II – комн. с 1 по 32; этаж 1 – ком. Б, В, б; пом. II – комн. 1, 1а, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, с 8 по 13 (кадастровый номер 77:05:0003003:6259), по состоянию на 11 мая 2018 года составляет:

С учетом НДС: 409 477 000 (Четыреста девять миллионов четыреста семьдесят семь тысяч) рублей

Без учета НДС: 346 988 983,05 (Триста сорок шесть миллионов девятьсот восемьдесят восемь тысяч девятьсот восемьдесят три) рубля 05 копеек

Оценщик

О. А. Ряскова

Генеральный директор
ООО «ЭКСО» ТПП РФ

Ю.В. Сафонов

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

1. Гражданский кодекс РФ
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции)
3. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»
4. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015г. №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
5. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015г. №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»
6. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»
7. Харрисон С. Оценка недвижимости, Учебное пособие, М., 1994
8. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. - М., издательство СПбГТУ, 1997
9. Оценка недвижимости под ред. Федотовой М.А., Грязновой А.Г., Учебное пособие, М, 2003
10. Стрельникова Т.А. Оценка недвижимости: теория и методика, Учебно-методическое пособие, Саратов, 2002.
11. С.П. Коростелев. Основы теории и практики оценки недвижимости. Москва. 1998
12. Д.Фридман, Н.Оурдуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Москва. 1997
13. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. Учебно-практическое пособие. - М.: Международная академия оценки и консалтинга. 2004
14. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учебное пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец/под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008
15. Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой- М.: Финансы и статистика, 2006
16. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 21, под редакцией Е.Е. Яскевича, 2017 г.
17. Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017г., Лейфер Л.А.).
18. Ежемесячные информационно-аналитические бюллетени рынка недвижимости RWAY
19. Интернет источники (ссылки приведены по тексту отчета)

10. Приложения

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

Копии информационных материалов, использованные при проведении оценки

<http://www.cian.ru/sale/commercial/151134091/>

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая ПИК + Добавить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Москве > ЮЗАО > Коньково > метро Новые Черемушки

Изменить условия Подписаться на похожие

торговая площадь
Москва, район Коньково, Профсоюзная ул. Показать на карте
 Новые Черемушки, 4 мин. на машине

326 000 000 руб.
 384 117 руб. за м²

Следить за изменением цены


Об объекте
 Площадь: 849 м²
 Этаж: 1 из 2
 Вход: общий с улицы

О здании
 Общая площадь: 849 м²

Актуальная информация. Прямая продажа от собственника: арендный бизнес - сетевой универсам. Арендный поток 2 480 000 руб. в месяц. Помещение в частной собственности юридического лица. Площадь в 2-х уровнях: 1-й этаж и подвал. Детальная информация по телефону. Предложите свою цену.

ID:12535766 ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН

Продать быстрее Просмотров: всего 8, за сегодня 1 Платное сегодня, 00:44



Не можете выбрать лучший объект?
 Отправим самые выгодные объекты на почту

E-mail: Отправить

<https://www.cian.ru/sale/commercial/156162254/>

торговая площадь
Москва, район Черемушки, Нахимовский просп., 67 Показать на карте

Профсоюзная, 4 мин. пешком
 Университет, 4 мин. на машине
 Академическая, 4 мин. на машине

300 076 254 – 660 000 000 руб.
 419 394 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

Показать телефон


Об объекте
 Тип помещения: street retail
 Площадь: 715,5 – 1 573,7 м²
 Этаж: 1 из 2
 Высота потолков: 3,50 м
 Помещение: занята
 Специализация помещения: аптека, бар, продукты, ресторан
 Состояние: типовой ремонт
 Вход: отдельный с улицы

О здании
 Тип здания: административное здание
 Линия домов: первая
 Участок: в собственности
 Категория: действующий
 Дни работы: ежедневно
 Часы работы: круглосуточно

Эксклюзивное предложение от собственника. Продажа полностью готового арендного бизнеса возле метро Профсоюзная, ДСЗ. Надежные сетевые арендаторы. Долгосрочные договоры. УСН. Окупаемость без учета индексации - 9 лет. За более подробной информацией по телефону.

IMC Group IPKO Показать телефон

Просмотров: всего 63, за сегодня 0 Тип сегодня, 12:40




В поисках помещения для покупки, но нет времени изучить? Добавьте в избранное, чтобы изучить потом

Зарегистрироваться

<https://www.cian.ru/sale/commercial/179834540/>

Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, ул. Академика Пилгогина, 4 На карте
 Новые Черемушки, 15 мин. пешком

В избранное Поделиться Показать фото



2 фото

Площадь: **378 м²** Этаж: **1 из 23** Помещение: **Свободно**

Помещение от Собственника - универсам. Договор аренды заключен в 2012 году на 7 лет. Рассмотрим Ваше ценовое предложение. Номер лота на нашем сайте: 9676.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

139 000 000 Р
 367 725 Р за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

IPKO
PENNY LANE REALTY Торговая
НЕДВИЖИМОСТЬ
 Агентство недвижимости
 1349 объявлений

Показать телефон

<https://www.cian.ru/sale/commercial/178255060/>

вчера, 18:42 9 просмотров, 0 за сегодня


Торговая площадь, 410 м²

в здании на ул. Новочеремушкинская, 58

Москва ЮЗАО, р-н Черемушки, Новочеремушкинская ул. 58 На карте

- ▲ Новые Черемушки, 12 мин. на транспорте
- ▲ Калужская, 6 мин. на транспорте
- ▲ Профсоюзная, 4 мин. на транспорте

В избранное Показать location



1 фото

| Площадь | Этаж | Помещение |
|--------------------|--------|-----------|
| 410 м ² | 1 из 5 | Свободно |

Предлагается на продажу торговое помещение на улице Новочеремушкинская ЮЗАО г.Москвы. Объект расположен на первом этаже в комплексе апартментов бизнес - класса "Вивальди". До станции метро "Новые черемушки" - 9 минут пешком. Первая линия домов, Густонаселенный жилой массив. Развитая инфраструктура. Удобная пешеходная и транспортная доступность. Большие рекламные возможности. Общая площадь помещения - 410,1 кв.м. Витринное остекление. Зона погрузки-разгрузки. Центральная система отопления, электроснабжения, вентиляции и кондиционирования, пожаротушения/пожарного оповещения. Схема сделки: Договор купли-продажи недвижимости.

164 999 999 Р

402 439 Р за м²

PRO

Bridgeford Capital
Агентство недвижимости
1490 объявлений

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/169502919/>


17 мар, 16:56 110 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, 436,9 м²

Москва ЮЗАО, р-н Академический, Профсоюзная ул. 22/10К1 На карте

- ▲ Профсоюзная, 4 мин. пешком
- ▲ Академическая, 12 мин. пешком
- ▲ Новые Черемушки, 19 мин. пешком

В избранное Показать location



3 фото

| Площадь | Этаж | Помещение |
|----------------------|--------|--------------------|
| 436,9 м ² | 1 из 8 | Занято до янв 2021 |

Предлагается купить арендный бизнес на Профсоюзной, рядом с метро. Торговое помещение площадью 436,9 кв. м занимает арендатор сетевой супермаркет Сити, с долгосрочным договором до 2021 года. Помещение в двух уровнях: большая часть площадей находится на первом этаже 309,9 кв. м, часть в подвале 127 кв. м. Есть два входа с фасада и с торца здания. Планировки на первом этаже смешанные, есть большой торговый зал; в подвальном кабинетные. Витринное остекление. Ежегодная индексация 6%. Объект выгодно расположен на пересечении транспортного и пешеходного потоков, в непосредственной

220 000 000 Р

503 548 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

PRO

Kalinka Group
Kalinka Group

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/163308045/>

Бизнес центры Торговые центры Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЮЗАО > Академический > метро Профсоюзная > улица Кржижановского

Новый поиск

торговая площадь

Москва, район Академический, ул. Кржижановского, 4К1

Показать на карте

- ▲ Профсоюзная, 7 мин. пешком
- ▲ Академическая, 13 мин. пешком
- ▲ Новые Черемушки, 20 мин. пешком

202 300 – 419 050 руб. в месяц

34 980 руб. за м² в год


[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#) [В избранное](#)

| | |
|--------------------------|------------|
| Предоплата: | 1 мес |
| Тип аренды: | прямая |
| Срок аренды: | длительный |
| Минимальный срок аренды: | 11 мес |

Об объекте

| | |
|--------------------------|--|
| Тип помещения: | street retail |
| Площадь: | 70 – 145 м ² |
| Этаж: | 1 из 5 |
| Помещение: | свободно |
| Специализация помещения: | антикафе, аттика, ателье одежды, банк, барбершоп, бизнесмерская контора, детский клуб, зоомагазин, зоотовары, интернет магазин, кальчатка, кафе, рестораны, клининговый офис, магазин, медицинский центр, общепит, одежда, парикмахерская, продукты, стоматология, хозяйвары |
| Состояние: | типовой ремонт |
| Электрическая мощность: | 40 кВт |



4 ЦИАН ID 54810

<https://www.cian.ru/rent/commercial/164159081/>

торговая площадь
Москва, район Черемушки, Профсоюзная ул., 39
Показать на карте
▲ Новые Черемушки, 1 мин. пешком

442 000 руб. в месяц
48 219 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

Показать телефон В избранное

Срок аренды: на несколько месяцев

Об объекте
Площадь: 110 м²
Этаж: полуподвал

О здании
Общая площадь: 110 м²


Подвал 2-этажного административного здания, 1-я линия. В 5-ти метрах от м. Новые Черемушки, на пересечении ул. Гарибальди и ул. Профсоюзная. Отдельный вход (совместный с Мосцветторгом). Напротив - переход и остановка общественного транспорта. Супер пешеходный и авто трафик. Центральные коммуникации. Сетевое окружение: Мосцветторг, аптека Заоров.ру, Винодм, сетевой бар Кружка, Альфа-банк, Western Union и др.
Номер объекта: 1/545497/131

Smolenka Estate
Smolenka Estate - департамент коммерческой недвижимости

Показать телефон

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
Экспорт Поделиться Распечатать

КАРТА ПАНОРАМЫ ПОХОЖИЕ РЯДОМ



<https://www.cian.ru/rent/commercial/159688265/>

торговая площадь
Москва, район Черемушки, Нахимовский просп., 67
Показать на карте
▲ Профсоюзная, 5 мин. пешком

1 600 004 руб. в месяц
51 892 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

Показать телефон В избранное

Срок аренды: длительный

Об объекте
Площадь: 370 м²
Этаж: 1 из 2

О здании
Тип здания: административное здание
Общая площадь: 370 м²


В аренду предлагается торговое помещение площадью 370 кв.м. (1 этаж + подвал). Отдельный вход с фасада. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. В пешей доступности метро Профсоюзная. [Лот #12950]

Contact Real Estate
+7 495 151-9

Оставьте заявку и специалист свяжется с вами

Имя
E-mail
Номер телефона
Текст

* Защищаем ваши персональные данные



<https://www.cian.ru/rent/commercial/163965305/>

Бизнес-центры Торговые центры Сервис: «Официальный представитель»

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЮЗАО > Академический > метро Профсоюзная > Профсоюзная улица

торговая площадь
Москва, район Академический, Профсоюзная ул., 11/11
Показать на карте
▲ Профсоюзная, 6 мин. пешком
▲ Академическая, 10 мин. пешком
▲ Новые Черемушки, 21 мин. пешком

499 990 руб. в месяц
32 608 руб. за м² в год


Следить за изменением цены

Показать телефон В избранное

Предоплата: 1 мес
Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный
Арендные каникулы: да

Об объекте
Тип помещения: street retail
Площадь: 184 м²
Этаж: 1 из 9
Высота потолков: 3,50 м
Помещение: свободно
Специализация помещения: магазин, салон красоты
Состояние: типовый ремонт
Вход: отдельный с улицы
Электрическая мощность: 40 кВт
Витринные окна: есть

О здании
Участок: в собственности



торговая площадь
Москва, район Академический, Профсоюзная ул., 7/12
 Показать на карте

▲ Академическая, 6 мин. пешком
▲ Профсоюзная, 10 мин. пешком
▲ Новые Черемушки, 25 мин. пешком

700 033 руб. в месяц
 49 356 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#) [В избранное](#)

Предоплата: 1 мес
 Тип аренды: прямая
 Срок аренды: длительный
 Минимальный срок аренды: 11 мес
 Арендные каникулы: да


Об объекте

Тип помещения: street retail
 Площадь: 1702 м²
 Этаж: 1 из 9
 Помещение: свободно
 Состояние: титуловый ремонт
 Мебель: нет
 Вход: отдельный с улицы
 Витринная зона: есть


О здании

Тип здания: жилой дом
 Линия домов: первая
 Участок: в собственности
 Категория: действующий
 Вентиляция: приточная
 Кондиционирование: центральное

Посмотрев: всего 115, за сегодня 4 [Планировка](#) 6 ноя 17:21



ЦИАН ID 7231694





**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
ПО СОДЕЙСТВИЮ СПЕЦИАЛИСТАМ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ**

«Кадастр-оценка»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

**РЯСКОВА
ОЛЬГА АЛЕКСАНДРОВНА**

паспорт: серия 45 10 №137910 выдан Отделением по району Бибирево
ОУФМС России по гор. Москве в СВАО 26.02.2009 г.

включена в реестр членов НП «Кадастр-оценка»:
23 мая 2014 года, регистрационный № 00656

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 «23» мая 2014 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009414-1

« 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Рясковой Ольге Александровне

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

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » апреля 20 21 г.

© Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

Certificate of Registration

Intertek

Настоящим подтверждается, что система менеджмента качества компании:

ООО «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Юридический адрес: 107996, Россия, г. Москва, ул. Кузнецкий мост, д. 21/5
Площадка: 127018, Россия, г. Москва, ул. Складочная, д. 1, строение 15

была проверена и зарегистрирована Интертек как соответствующая требованиям:

ISO 9001:2008

Система менеджмента качества распространяется на

Судебно-экономическая экспертиза и оценочная деятельность

| | |
|------------------------------|--------------------|
| Сертификат №: | QMS 20111003002-03 |
| Дата выпуска: | 12.04.2016 |
| Первоначальная дата выпуска: | 29.03.2010 |
| Действителен до: | 14.09.2018 |



014

Подпись уполномоченного лица: Калин Молдован – Президент, Business Assurance Intertek Certification Limited, Великобритания, DE24 8ZF Дербби, Виктори парк 10А, Виктори Роад

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

Издавая этот сертификат, Интертек принимает на себя ответственность только перед своим клиентом, и только в соответствии с Сертификационным соглашением.

Для сохранения действия этого сертификата организация должна поддерживать свою систему менеджмента в соответствии с требованиями по сертификации Интертек.
Действие сертификата может быть проверено по адресу certificate_validation@intertek.com



Сертификат является собственностью Интертек и должен быть возвращен по запросу

Intertek Intertek Intertek Intertek

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков»



Саморегулируемая
Межрегиональная
Ассоциация
Оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

Заявлено членом
Некоммерческого Партнерства
«Саморегулируемая Межрегиональная
Ассоциация Оценщиков»

Свидетельство № 311
Дано в г. Москва 23 августа 2005 г.



Президент РИ «СМО» *Владимир Владимирович Федотов* Федотов М.А.

В случае прекращения членства данные свидетельства подлежат возврату в ИР «СМО»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков»

**ПОЛИС N 160000-035-000179
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

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

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

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

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



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

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

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 160000-035-000179 от 26.10.2016 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01.01.2017 г. по 31.12.2019 г.
 Ответственность Страховщика по каждому страховому периоду наступает при условии оплаты страховой премии.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
 Договор N 160000-035-000179 от 26.10.2016 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

| | |
|---|---|
| <p align="center">СТРАХОВАТЕЛЬ:</p> <p>С условиями страхования ознакомлен и согласен.</p> <p align="center"> _____/О.А.Ряскова/</p> | <p align="center">СТРАХОВЩИК:</p> <p>Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности сельскохозяйственных рисков Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна Доверенность № 02-15/500/15-с от 26.11.2015 г. Телефон: 8(495) 004301 доб. 108</p> <p align="center"> _____/О.А.Аракелова/</p> <p>М.П. Полис оформил: Юзов А.В.</p> |
|---|---|

Дата выдачи полиса: 26.10.2016 г.

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 СОБСТВЕННОСТИ» 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. Пятницкая, 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, возникновением вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. |
| ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | С «26» октября 2016 года по «31» декабря 2019 года обе даты включительно, 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 300.000.000,- (Триста 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:

(Зем. начальника отдела – Заведующий отделом продаж
Прохорова Т.В., действующая на основании приказа от 11.11.2015 г.)



Копии документов, предоставленные Заказчиком