



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**"ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ"**  
ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

127018, г. Москва, ул. Складочная, д. 1, стр. 15, Телефон: (495) 502-82-28, факс (495) 628 8363  
Адрес электронной почты: [ekso@eksotpp.ru](mailto:ekso@eksotpp.ru); Адрес сайта: [www.eksotpp.ru](http://www.eksotpp.ru)

## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №116/1117**

**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: 14 ноября 2017 года

Дата составления отчета: 14 ноября 2017 года

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

Исполнитель: ООО «ЭКСО» ТПП РФ



**Intertek**

Москва, 2017 год

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 №3 от 02.11.2017 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 14 ноября 2017 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 14 ноября 2017 года составляет:**

**387 831 000 (Триста восемьдесят семь миллионов восемьсот тридцать одна тысяча) рублей с учетом НДС**

**328 670 338,98 (Триста двадцать восемь миллионов шестьсот семьдесят тысяч триста тридцать восемь) рублей 98 копеек без учета НДС**

---

*«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 ...	8
4.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	9
4.1.	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	9
4.2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	11
4.3.	АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.....	11
4.4.	ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ.....	12
5.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	12
5.1.	ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	12
5.2.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	12
5.3.	ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ.....	15
5.4.	ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	17
5.5.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	18
5.6.	ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА .....	19
6.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	19
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 .....	19
6.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	20
6.3.	ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА.....	21
6.4.	ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ .....	23
7.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	24
7.1.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	24
7.2.	ОСНОВНЫЕ КРИТЕРИИ ОТБОРА НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	25
7.3.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ.....	25
7.4.	ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
7.5.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....	28
7.5.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	28
7.5.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ.....	29
7.5.3.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....	32
7.6.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....	32
7.6.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	33
7.6.2.	ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ .....	33
7.6.3.	ОБОСНОВАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК И РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ .....	34
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 №3 от 02.11.2017 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	510 694 836р.
Сравнительный подход	321 673 313р.

**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 14 ноября 2017 г. составляет:**

**387 831 000 (Триста восемьдесят семь миллионов восемьсот тридцать одна тысяча) рублей с учетом НДС**

**328 670 338,98 (Триста двадцать восемь миллионов шестьсот семьдесят тысяч триста тридцать восемь) рублей 98 копеек без учета НДС**

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"> <li>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).</li> <li>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).</li> <li>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).</li> <li>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)</li> </ol>
<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>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) 14 ноября 2017 г. для объектов недвижимости, описанных в пп.1-3;</li> <li>2) 15.12.2017 для объекта, описанного в п. 4</li> </ol>
<p>Этапы, сроки проведения оценки:</p>	<p>В срок до 14 ноября 2017 г. включительно для объектов недвижимости, описанных в пп.1-3; В срок до 15.12.2017 включительно для объекта, описанного в п. 4.</p>
<p>Использованные в отчете стандарты оценки и нормативные акты</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ;</li> <li>- 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;</li> <li>- стандарты и правила Ассоциации «Кадастр-оценка»;</li> <li>- МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н.</li> </ul>

Допущения, на которых основывается оценка:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.</li> <li>- Перед оценщиком не ставится задача, и он не будет проводить как часть оценки стоимости специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности.</li> <li>- Оценщик принимает как достоверную всю информацию, полученную от Управляющей Компании в письменном и устном виде и не вступающую в противоречие с его профессиональным опытом.</li> <li>- Оценщик вправе принять и другие ограничения, которые могут возникнуть в процессе оценки и будут отражены в Отчете об оценке.</li> </ul>
--	--

*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 - оценщик
Сведения о членстве в СРО:	Член Ассоциации оценщиков «Кадастр-оценка», адрес: г. Москва, Тетеринский пер. д.16, реестровый №00656 от 23.05.14г.
Номер контактного телефона:	8 (495) 502-82-28
Адрес электронной почты:	<a href="mailto:olga_ryaskova@mail.ru">olga_ryaskova@mail.ru</a>
Почтовый адрес:	127018, г.Москва, ул.Складочная, д.1, стр.15
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации Диплом №00668 от 27.06.2011г. по специализации «Оценка собственности»
Сведения о страховании	Полис обязательного страхования ответственности

гражданской ответственности оценщика:	оценщика ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 160000-035-000179 от 26.10.2016г. на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) рублей, период страхования: с 01.01.17г. по 31.12.19г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 01.03.2011г.
Трудовой договор между юридическим лицом и оценщиком:	№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:	127018, г.Москва, ул.Складочная, д.1, стр.15
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"> <li>• НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (НП «СМАО») (Свидетельство №311 от 22 августа 2005г.)</li> <li>• Ассоциации российских банков (АРБ) (свидетельство №1327 от 07.10.2002г.),</li> <li>• АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» (уведомление о присоединении от 13.12.2006г. №2600/1280),</li> <li>• Торгово-промышленная палата Российской Федерации (регистрационный номер 506 с 2005г.)</li> </ul>
Аккредитации:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ФГУП «Главное производственно-коммерческое управление по обслуживанию дипломатического корпуса при Министерстве иностранных дел Российской Федерации» (ГлавУпДК при МИД России) - оценка стоимости недвижимого имущества (протокол от</li> </ul>



	<p>22.01.2015г.)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Некоммерческое партнерство финансово-экономических судебных экспертов (<i>свидетельство №024 от 12 января 2015г.</i>).</li> <li>• ОАО АКБ «Международный Финансовый Клуб» (<i>уведомление о включение в Реестр оценщиков-партнеров №35-5/00 от 21.04.2014г.</i>)</li> <li>• Коммерческий банк «Московское ипотечное агентство» (ОАО) – оценка недвижимого имущества (<i>Письмо №14-08/4558 от 06.08.2009г.</i>)</li> </ul>
Рекомендации от:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Высшего Арбитражного Суда РФ (<i>Письмо №С3-7/ОП-449 от 07.08.1995г.</i>)</li> <li>• Управления судебного департамента Верховного Суда РФ (УСД-1/1874 от 28.06.2011г.).</li> </ul>
<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 <b>судебно-экономическую экспертизу и оценочную деятельность.</b></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 неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы;
  - ✓ оценка проводится с допущением, что не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или

---

---

иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

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

Характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений 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 требования статьи 15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан: «соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является», в связи с чем в рамках настоящей оценки были использованы следующие документы и стандарты:

1. Федеральные стандарты оценки:

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

2. МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 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 08.11.2017 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









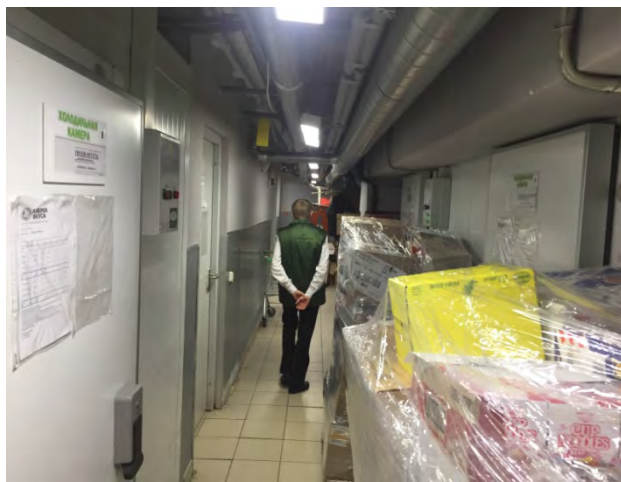
## Внутренние помещения











### 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

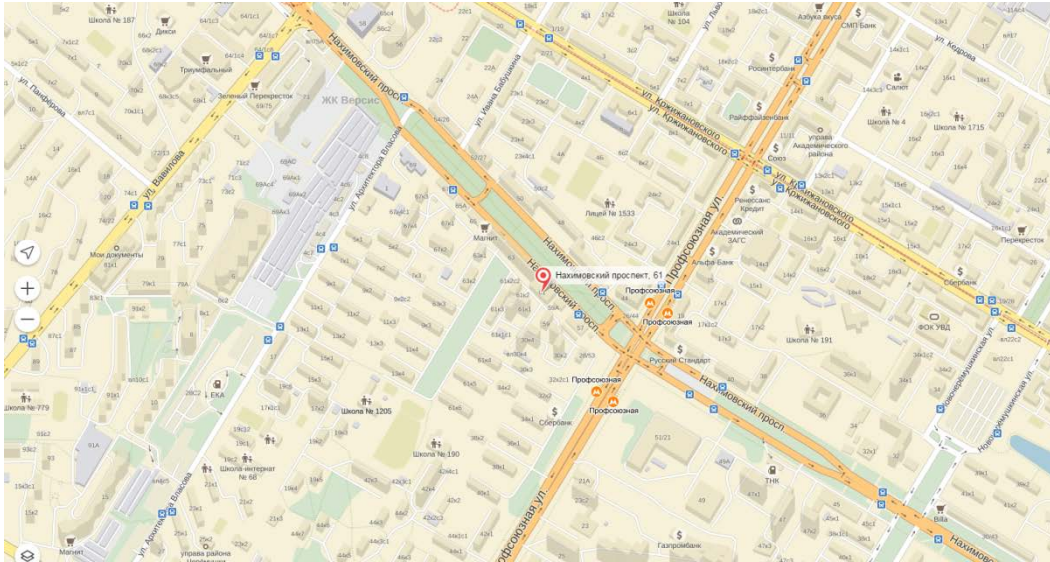
Как отмечалось выше, на дату оценки Объект оценки имеет обременения в виде аренды и доверительного управления нежилых помещений. Договор аренды зарегистрирован в установленном порядке. Принимая во внимание цель оценки – для определения стоимости

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. м<sup>2</sup> (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 ДПП №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 по итогам августа 2017 г.**

После краткосрочного замедления в июле темпы роста ВВП в августе вновь вышли на уровень, превышающий 2%. По оценке Минэкономразвития, темп роста ВВП в августе



увеличился до 2,3% г/г по сравнению с 1,8% г/г1 в июле. Основной вклад в ускорение роста внесли отрасли, которые в прошлом месяце показали слабые результаты из-за действия временных факторов, – сельское хозяйство и промышленность.

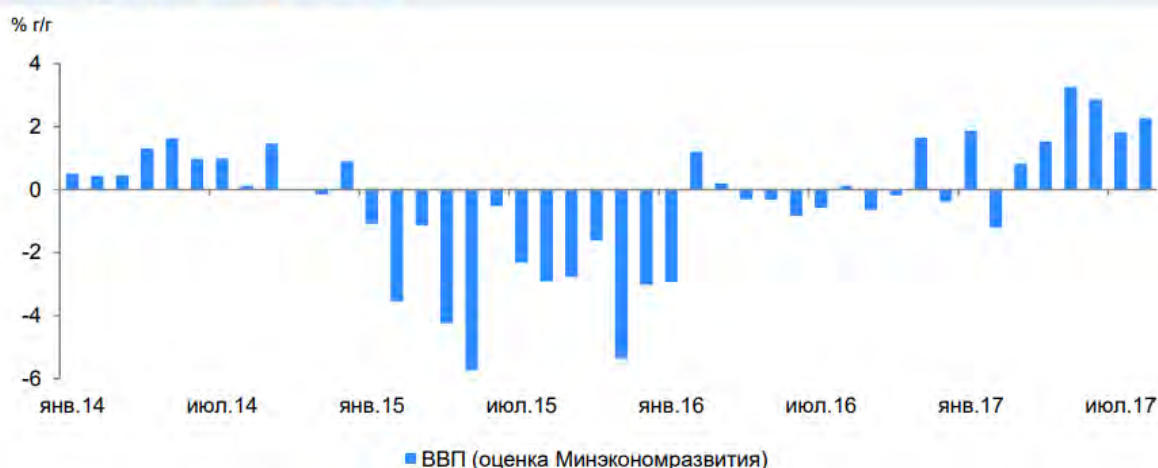
Производство сельскохозяйственной продукции показало уверенный рост в результате активизации хода уборочной кампании. Увеличение выпуска отрасли в августе составило 4,7% г/г после падения в течение предыдущих двух месяцев. Сокращается отставание от календарного графика уборки урожая, обусловленное неблагоприятными погодными условиями в мае-июне. По оперативным данным, сбор зерновых на 25 сентября составил 120,7 млн. тонн. В этих условиях можно ожидать продолжения уверенного роста выпуска сельскохозяйственной продукции в сентябре.

Рост промышленного производства ускорился благодаря восстановлению обрабатывающих отраслей. После краткосрочного июльского спада (-0,8% г/г) обрабатывающая промышленность в августе вновь показала положительную динамику (0,7% г/г). На траекторию устойчивого роста вернулись химический комплекс и пищевая промышленность – отрасли, которые в течение длительного времени были драйверами обрабатывающей промышленности. Еще одним позитивным фактором стало возобновление роста в металлургическом комплексе.

На потребительском рынке сохранились положительные тенденции последних месяцев. Рост розничных продаж ускорился до 1,9% г/г (1,2% г/г в июле). Кроме того, данные за период с начала года были пересмотрены в сторону увеличения. О постепенном восстановлении потребительской активности свидетельствует и уверенный рост оборота общественного питания в летние месяцы. Расширение потребительского спроса происходит на фоне роста реальных заработных плат и восстановления розничного кредитования.

В августе рост инвестиций в основной капитал продолжился, однако его темпы были более умеренными по сравнению с показателями 2кв17. Основным драйвером роста инвестиционной активности оставалось восстановление строительного комплекса. При этом динамика предложения машиностроительной продукции инвестиционного назначения – как отечественной, так и зарубежной – продолжила коррекцию после высоких темпов роста во 2кв17.

Рис. 1. В августе рост ВВП ускорился



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

#### Основные показатели рынка качественной торговой недвижимости Москвы и ближнего Подмосковья. III квартал 2017 г.\*

Таблица 6-1

Показатели	Торговые центры
Объем площадей на начало 2017 г., млн кв.м	12,3-12,7
Прирост площадей за I-III кварталы 2017 г. тыс. кв.м	379,7 (125,5)
Уровень вакансий	9,6% <sup>1</sup>
Диапазоны цен предложений, руб./кв.м (без учета НДС)	-
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды, руб./кв.м/год <sup>2</sup>	4000-150 000
Операционные расходы, руб./кв.м/год (без учета НДС)	2000-10 000
Ставки капитализации, %	-

1 Действующие торговые центры.

2 Без учета НДС, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

\* Предварительные данные.

#### Торговый сегмент Москвы и ближнего Подмосковья

В сентябре 2017 г. был открыт крупнейший в текущем году торговый центр «Vegas Кунцево», общая площадь которого составляет 286,9 тыс. кв.м (GLA - 113,4 тыс. кв.м). По данным собственника объекта, инвестиции в проект составили порядка \$300 млн., центр открывается с вакантностью порядка 15%. Строящийся на Каширском шоссе торговый центр «ЭНКА ТЦ» (GLA - 71 тыс. кв.м), открытие которого запланировано на I квартал 2018 г., имеет долю вакантных площадей на уровне 20%.

По предварительным данным, в III квартале 2017 г. было введено 125,5 тыс. кв.м торговых площадей, что в 2 раза меньше показателей прошлого года. В IV квартале планируется ввести еще порядка 85 тыс. кв.м, в том числе в октябре - ТЦ «Видное Парк» (GLA - 45 тыс. кв.м).

Одной из основных тенденций ближайших нескольких лет станет реконструкция и реконцепция объектов, построенных 10 и более лет назад. В сентябре 2017 г. стало известно о планах реконструкции торгового центра «Золотой Вавилон Отрадное», открытого еще в 2002 г.

В течение последних двух лет отмечается интерес инвесторов к торговым объектам районного масштаба, расположенных в шаговой доступности от спальных районов в Москве и Подмосковье. В сентябре 2017 г. стало известно о планах по строительству нескольких торговых центров в Москве и области. Большая часть проектов - это торговые центры районного формата площадью до 10 тыс. кв.м. Анонсированы только два крупных объекта, площадь которых превышает 100 тыс. кв.м - ТРЦ в г. Пушкино (110 тыс. кв.м) и ТРЦ в составе ТПУ «Лухмановская» (106 тыс. кв.м).

В Московской области функционирует более 140 торговых центров площадью порядка 2 млн кв.м. Лидерами по объемам торговых площадей являются Одинцовский район МО и г. Мытищи. Средняя по области обеспеченность жителей торговыми помещениями составляет более 250 кв.м/тыс. чел.

#### Анонсированные проекты торговых комплексов. Сентябрь 2017 г.

Таблица 6-2

Проект	Местоположение	Общая площадь, кв.м	Ввод
ТРЦ в г. Пушкино	МО, г. Пушкино, трасса М8	110 000	II кв. 2019 г.
ТРЦ в составе ТПУ «Лухмановская»	г. Москва, ЮВАО. ТПУ «Лухмановская»	106 000	н/д
ТЦ в Южном Бутово	г. Москва, пересечение ул. Изюмской и Проектируемого пр. № 6072	10 900	2018 г.
ТЦ в Чертаново	г. Москва, Чертановская ул., вл. 20-22	10 000	н/д

ТЦ Metro Cash & Carry	г. Москва, пос. совхоза им. Ленина	9000	II кв. 2018 г.
Магазин Selgros Cash & Carry	г. Зеленоград	8500	II кв. 2018 г.
ТЦ в п. Малаховка	МО, пос. Малаховка, Михневское шоссе, вл. 3	7400	III кв. 2018 г.
ТЦ	г. Москва, Окская ул.	3000	III кв. 2018 г.

Высокая обеспеченность торговыми площадями в некоторых локациях заставляет девелоперов отказываться от проектов строительства новых торговых центров.

Американский фонд Hines отказался от планов строительства ТЦ Sky Mall рядом с д. «Мешково» в Ленинском районе на Киевском шоссе, несмотря на то, что в 2016 г. было получено разрешение на возведение объекта общей площадью 130 тыс. кв.м.

В жилом комплексе «Москва А101» девелоперы проекта отказались от планов возведения торгово-офисного центра общей площадью 34,5 тыс. кв.м.

### Спрос

Низкая девелоперская активность и стабильный спрос на торговые помещения приводит к тому, что новые торговые центры открываются с минимальной долей свободных площадей. Интерес покупателей смещается в сторону локальных районных торговых центров шаговой доступности. Для привлечения и удержания трафика собственники торговых центров проводят реконцепцию объектов. Увеличиваются площади зон, предназначенных под операторов развлекательного сегмента, а также фуд-корты. Привлекаются арендаторы, представляющих новые форматы. В районных торговых центрах активно развивается формат дрогери (drogerie) - сетевые магазины самообслуживания в шаговой доступности от дома, торгующие непродовольственными товарами бытового назначения.

Ритейлеры на московском рынке реализуют различные стратегии развития, привлечения трафика и оптимизации затрат.

Крупные продуктовые сетевые ритейлеры оптимизируют затраты путем сдачи в субаренду собственных торговых площадей. ГК «Дикси» объявила о намерении сдать 28,5 тыс. кв.м помещений по сниженным относительно рыночных предложений ставкам. Подобная стратегия, реализуемая ГК X5 в течение последних 5 лет, позволила привлечь более 29 тыс. арендаторов из разных сегментов, в том числе частные фермерские предприятия, магазины детских товаров, объекты бытовых услуг.

Крупный немецкий продуктовый ритейлер с 2019 г. планирует запустить новый формат собственных гипермаркетов, уменьшив их площади с 10-12 тыс. кв.м до 5 тыс. кв.м.

В сентябре 2017 г. было заключено несколько крупных сделок аренды:

- В ТРК «Арена Плаза», запланированном к открытию в IV квартале текущего года, был привлечен якорный арендатор - супермаркет «Перекресток», который займет 2,5 тыс. кв.м.

- В ТРЦ «Золотой Вавилон Ростокино» на площади 1,7 тыс. кв.м появится новый развлекательный центр Jumping Centre.

- Сетевой магазин одежды Koton заключил договор аренды в ТРЦ «Бутово Молл» на 1,66 тыс. кв.м.

Представители сегмента fashion расширяют существующие площади в торговых центрах: японская марка Uniqlo открыла обновленный магазин в ТРК «Атриум» на площади 3 тыс. кв.м, в ТЦ «Европейский» магазин Finn Flare расширил площадь до 523 кв.м.

Крупный онлайн-ритейлер Lamoda открыл в Москве первый оффлайн-магазин в торгово-административном комплексе GardenMir, где кроме пункта выдачи онлайн-заказов, разместились торговые площади.

В сентябре 2017 г. о выходе на российский и московский рынок, в частности, объявил ноте\* бренд: сеть магазинов головных уборов и аксессуаров Kalnaus, которая планирует открыть в ближайшее время несколько торговых точек в торговых центрах Подмоскovie.

### Некоторые сделки на рынке качественных торговых площадей в ТЦ и ТРЦ Москвы и Подмоскovie. Сентябрь 2017

Таблица 6-3

Наименование объекта	Арендатор	Профиль арендатора	Арендованная площадь, кв.м
ТРК «Атриум»	Uniqlo*	Одежда / Обувь	3000
ТРК «Арена Плаза»	«Перекресток» Супермаркет		2500
ТРЦ «Золотой Вавилон Ростокино»	Jumping Centre	Развлекательный центр	1700
ТРЦ «Бутово Молл»	Koton	Одежда / Обувь	1663
ТРЦ «Бутово Молл»	«Спортмастер»	Спортивная одежда /	1243
ТРЦ «Золотой Вавилон Ростокино»	«Книжный Лабиринт»	Книги	482
ТРЦ «Золотой Вавилон Ростокино»	Williams & Oliver	Товары для дома	452
ТРЦ «Золотой Вавилон Ростокино»	«Кулибин»	Общественное питание	341
ТРЦ «Щука»	«Барон де	Общественное питание	321
ТРЦ «Золотой Вавилон Ростокино»	Zarina	Обувь / Аксессуары	309
ТРЦ «Колорит»	Fix Price	Товары для дома	270
ТРЦ «Колорит»	«Смешные цены»	Одежда / Обувь	250
ТРЦ «Афимолл Сити»	#FARLU	Общественное питание	230
ТРЦ «Гудзон»	«Подружка»	Косметика	195
ТЦ Fashion House Outlet Centre	Shoiberg	Обувь	174
ТРК «Атриум»	MODI	Сувенирная продукция	168
ТЦ Fashion House Outlet Centre	Helly Hansen	Одежда / Обувь	134
ТРЦ «Колорит»	Elle Beauty Club	Салон красоты	90
ТЦ Fashion House Outlet Centre	Marc & Andre	Одежда / Обувь	80

Источник: RWAY № 271, октябрь 2017 г.

#### 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. текущее использование*.

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

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

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

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

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. Необходимо отметить, что на дату оценки Объект оценки 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	59,1823
	€1	68,9178
Для расчета арендной ставки на дату оценки принято значение		68,9178
Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./месяц		3 696 767р.
Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./год		44 361 204р.
Общая площадь, кв.м		1 027,30

Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год	43 182р.
--	----------

*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	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/163308045/">https://www.cian.ru/rent/commercial/163308045/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/164159081/">https://www.cian.ru/rent/commercial/164159081/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/157567223/">https://www.cian.ru/rent/commercial/157567223/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/159688265/">https://www.cian.ru/rent/commercial/159688265/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/163965305/">https://www.cian.ru/rent/commercial/163965305/</a>
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.	<b>419 050р.</b>	<b>442 000р.</b>	<b>700 033р.</b>	<b>1 600 004р.</b>	<b>499 990р.</b>
Арендная ставка, руб./кв.м/год	<b>34 680р.</b>	<b>48 218р.</b>	<b>49 356р.</b>	<b>51 892р.</b>	<b>32 608р.</b>
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	3 696 767р.
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./год	44 361 204р.
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год	43 182р.
Потенциальный валовой доход, руб./год	44 361 204р.
<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	44 361 204р.
Операционные расходы, руб./год	Оплачиваются дополнительно
<i>Определение чистого операционного дохода</i>	
Чистый операционный доход, руб./год	44 361 204р.
<i>Определение справедливой стоимости</i>	
Ставка капитализации, %	10,25%
Справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки без учета НДС, руб.	<b>432 792 234р.</b>
Справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки с учетом НДС, руб.	<b>510 694 836р.</b>

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 обзоре рынка коммерческой недвижимости KnightFrank<sup>1</sup> за 1 полугодие 2017г. Величина ставки капитализации для помещений торгового назначения была принята в размере **10,25%**.

### 7.6. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

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

<sup>1</sup> <https://zдание.info/2393/2467/news/10923>



### 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 7-7*.

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 №20, под редакцией Е.Е. Яскевича, 2017г. Скидка на торг для торговой недвижимости Москвы лежит в диапазоне 10%-14%. Для дальнейших расчетов скидку на торг принимаем в размере среднего значения вышеуказанного диапазона – **12%**. Данная понижающая корректировка введена в стоимость всех объектов-аналогов.

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

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

Величина корректировки на местоположение была определена исходя из средней величины арендных ставок за офисные помещения класса «В» в г.Москве (9 000-47 000 руб./кв.м/год по данным информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости «RWAY» №271, октябрь 2017г.), которая была нормирована по станциям метро, исходя из средней стоимости кв.м жилых помещений по станциям метро. Выбор офисов класса «В» в данном случае обусловлен тем, что именно офисы данного класса наиболее востребованы на рынке.

Данный расчет проводился исходя из допущения, что стоимость 1 кв.м жилых помещений в относительном выражении имеет сопоставимый разброс по районам города, как и

арендная ставка для офисных помещений. Выбор для расчета корректировки на данный фактор объектов офисного назначения обусловлен тем, что зависимость изменения стоимости от местоположения справедлива для всех объектов коммерческой недвижимости.

Порядок расчета величины корректировки на местоположение представлен ниже.

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

✓Исходя из предположения, что стоимость кв.м жилых помещений имеет аналогичный ценовой разброс по районам города, как и ставки аренды для офисных помещений, максимальному значению средней стоимости кв.м жилых помещений было присвоено максимальное значение ставки арендной платы, минимальному значению – минимальное значение ставки арендной платы.

✓По этим данным была построена линейная зависимость, в соответствии с которой стоимость кв.м была нормирована по станциям метрополитена.

Величины корректировок приведены в нижеследующей таблице.

Таблица 7-5

Станция метрополитена	Величина корректировки на местоположение, %
<i>Профсоюзная</i>	<b>0%</b>
<i>Новые Черемушки</i>	<b>0%</b>
<i>Проспект Вернадского</i>	<b>-4%</b>

Источник: расчеты оценщика

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-анalogии 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 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Л.А. Лейфера, 2016г. Среднее значение отношения удельной цены объекта торгового назначения, расположенного в подвале, к удельной цене такого же объекта на надземном этаже составляет 0,71.

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:

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

где:

- ВК - величина вводимой корректировки на особенности расположения помещений;
- Д<sub>НЭО</sub> - доля площадей надземных этажей Объекта оценки;
- Д<sub>ПЭО</sub> - доля площадей подвала Объекта оценки;
- Д<sub>НЭА</sub> - доля площадей надземных этажей объекта-аналога;
- Д<sub>ПЭА</sub> - доля площадей подвала объекта-аналога;
- Д<sub>НСНЭ</sub> - доля дохода, приходящаяся на долю надземных этажей (равна 1);
- Д<sub>АСПЭ</sub> - доля дохода, приходящаяся на долю подвала - 0,71.

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 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Л.А. Лейфера, 2016г.

Таблица 7-6

		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	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	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:

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

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	<i>x</i>	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/151134091/">http://www.cian.ru/sale/commercial/151134091/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/165936628/">https://www.cian.ru/sale/commercial/165936628/</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/149161105/">http://www.cian.ru/sale/commercial/149161105/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/156162254/">https://www.cian.ru/sale/commercial/156162254/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/160502448/">https://www.cian.ru/sale/commercial/160502448/</a>
АДРЕС	<i>г. Москва, Нахимовский проспект, д. 61</i>	<i>г. Москва, Профсоюзная ул.</i>	<i>г. Москва, Профсоюзная ул., 22/10К1</i>	<i>г. Москва, Ленинский просп.</i>	<i>г. Москва, Нахимовский просп., 67</i>	<i>г. Москва, ул. Академика Пилюгина, 4</i>
ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ВЕСЬ ОБЪЕКТ		<b>326 000 000р.</b>	<b>190 677 963р.</b>	<b>1 250 000 000р.</b>	<b>660 000 000р.</b>	<b>139 000 000р.</b>
ЦЕНА ЗА 1 КВ.М	<i>x</i>	<b>383 981р.</b>	<b>436 434р.</b>	<b>335 841р.</b>	<b>429 324р.</b>	<b>366 755р.</b>
НДС		<i>включен</i>	<i>включен</i>	<i>включен</i>	<i>включен</i>	<i>включен</i>
ПОПРАВКА		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
ПОПРАВКА		<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		<b>383 981р.</b>	<b>436 434р.</b>	<b>335 841р.</b>	<b>429 324р.</b>	<b>366 755р.</b>
УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ	<i>x</i>	<i>цена предложения</i>	<i>цена предложения</i>	<i>цена предложения</i>	<i>цена предложения</i>	<i>цена предложения</i>
ПОПРАВКА	<i>x</i>	<b>-12,0%</b>	<b>-12,0%</b>	<b>-12,0%</b>	<b>-12,0%</b>	<b>-12,0%</b>
ПОПРАВКА	<i>x</i>	<b>-46 078р.</b>	<b>-52 372р.</b>	<b>-40 301р.</b>	<b>-51 519р.</b>	<b>-44 011р.</b>
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		<b>337 903р.</b>	<b>384 062р.</b>	<b>295 540р.</b>	<b>377 805р.</b>	<b>322 744р.</b>
ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ	<i>x</i>	<i>ноябрь 2017 г.</i>	<i>ноябрь 2017 г.</i>	<i>ноябрь 2017 г.</i>	<i>ноябрь 2017 г.</i>	<i>ноябрь 2017 г.</i>
ПОПРАВКА	<i>x</i>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
ПОПРАВКА	<i>x</i>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		<b>337 903р.</b>	<b>384 062р.</b>	<b>295 540р.</b>	<b>377 805р.</b>	<b>322 744р.</b>

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
<i>ННАЯ ЦЕНА</i>						
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (ближайшая ст. метрополитена)	<i>Профсоюзная</i>	<i>Новые Черемушки</i>	<i>Профсоюзная</i>	<i>Проспект Вернадского</i>	<i>Профсоюзная</i>	<i>Новые Черемушки</i>
ПОПРАВКА	<i>x</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>-4%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
ПОПРАВКА	<i>x</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>-11 822р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		<i>337 903р.</i>	<i>384 062р.</i>	<i>283 718р.</i>	<i>377 805р.</i>	<i>322 744р.</i>
ВЫХОД НА КРАСНУЮ ЛИНИЮ	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>
ПОПРАВКА		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
ПОПРАВКА		<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		<i>337 903р.</i>	<i>384 062р.</i>	<i>283 718р.</i>	<i>377 805р.</i>	<i>322 744р.</i>
ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ	<i>Торговое</i>	<i>Торговое</i>	<i>Торговое</i>	<i>Торговое</i>	<i>Торговое</i>	<i>Торговое</i>
ПОПРАВКА	<i>x</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
ПОПРАВКА	<i>x</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		<i>337 903р.</i>	<i>384 062р.</i>	<i>283 718р.</i>	<i>377 805р.</i>	<i>322 744р.</i>
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 наземных этажей, кв.м	<i>546,5</i>	<i>449,0</i>	<i>309,9</i>	<i>3 722</i>	<i>1 573,7</i>	<i>379,0</i>
ПОПРАВКА	<i>x</i>	<i>0%</i>	<i>-6%</i>	<i>-14%</i>	<i>-16%</i>	<i>-14%</i>
ПОПРАВКА	<i>x</i>	<i>0р.</i>	<i>-23 044р.</i>	<i>-39 721р.</i>	<i>-60 449р.</i>	<i>-45 184р.</i>

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<b>337 903р.</b>	<b>361 018р.</b>	<b>243 997р.</b>	<b>317 356р.</b>	<b>277 560р.</b>
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, кв.м	1 027,3	849,0	436,9	3 722,0	1 537,3	379,0
ПОПРАВКА	x	-4%	-14%	6%	4%	-14%
ПОПРАВКА	x	<b>-13 516р.</b>	<b>-50 543р.</b>	<b>14 640р.</b>	<b>12 694р.</b>	<b>-38 858р.</b>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<b>324 387р.</b>	<b>310 475р.</b>	<b>258 637р.</b>	<b>330 050р.</b>	<b>238 702р.</b>
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
ПОПРАВКА	x	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<b>324 387р.</b>	<b>310 475р.</b>	<b>258 637р.</b>	<b>330 050р.</b>	<b>238 702р.</b>
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
ПОПРАВКА		<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<b>324 387р.</b>	<b>310 475р.</b>	<b>258 637р.</b>	<b>330 050р.</b>	<b>238 702р.</b>
КОММУНИКАЦИИ	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации
ПОПРАВКА	x	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
ПОПРАВКА	x	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<b>324 387р.</b>	<b>310 475р.</b>	<b>258 637р.</b>	<b>330 050р.</b>	<b>238 702р.</b>
ПАРКОВКА	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
ПОПРАВКА	x	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>
ПОПРАВКА	x	<b>16 219р.</b>	<b>15 524р.</b>	<b>12 932р.</b>	<b>16 503р.</b>	<b>11 935р.</b>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<b>340 606р.</b>	<b>325 999р.</b>	<b>271 569р.</b>	<b>346 553р.</b>	<b>250 637р.</b>



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 СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗА 1 КВ.М, С УЧЕТОМ ПОПРАВOK, РУБ.	<i>X</i>	<b>340 606р.</b>	<b>325 999р.</b>	<b>271 569р.</b>	<b>346 553р.</b>	<b>250 637р.</b>
<i>Относительная поправка</i>	<i>x</i>	<i>0,1974</i>	<i>0,3242</i>	<i>0,3556</i>	<i>0,3288</i>	<i>0,3817</i>
<i>Весовой коэффициент</i>	<i>x</i>	<i>0,3047</i>	<i>0,1855</i>	<i>0,1692</i>	<i>0,1830</i>	<i>0,1576</i>
<i>Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв.м</i>	<b>313 125р.</b>					
<i>Справедливая стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб.</i>	<b>321 673 313р.</b>					

*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 7-8

Наименование подхода	Справедливая стоимость с учетом НДС, руб.	Вес, %	Скорректированная справедливая стоимость Объекта оценки, руб.
Доходный подход	510 694 836р.	35%	178 743 000р.
Сравнительный подход	321 673 313р.	65%	209 088 000р.
Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.		<b>100%</b>	<b>387 831 000р.</b>
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.			<b>328 670 338,98р.</b>

Источник: расчеты оценщика

#### Границы интервалов

Границы интервалов стоимости Объекта оценки лежат в диапазоне от 310 434 486 рублей до 429 234 320 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 14 ноября 2017 года составляет:

**387 831 000 (Триста восемьдесят семь миллионов восемьсот тридцать одна тысяча) рублей с учетом НДС**

**328 670 338,98 (Триста двадцать восемь миллионов шестьсот семьдесят тысяч триста тридцать восемь) рублей 98 копеек без учета НДС**

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 № 20, под редакцией Е.Е. Яскевича, 2017 г.
17. Справочник оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Л.А. Лейфера, 2016 г.
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 м<sup>2</sup>

Следить за изменением цены

**Об объекте**

Площадь: 849 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1 из 2  
Вход: общий с улицы

**О здании**


Общая площадь: 849 м<sup>2</sup>

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

<http://www.cian.ru/sale/commercial/149161105/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Москве > ЮЗАО > Ломоносовский > метро Проспект Вернадского

Изменить условия Подписаться на похожие

торговая площадь

Москва, район Ломоносовский, Ленинский просп. Показать на карте

Проспект Вернадского, 4 мин. на машине

**1 250 000 000 руб.**  
335 878 руб. за м<sup>2</sup>

Следить за изменением цены

**Об объекте**

Площадь: 3 722 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1 из 2  
Вход: общий с улицы

**О здании**


Общая площадь: 3 722 м<sup>2</sup>

Предлагаю на продажу торговое помещение с якорным арендатором - супермаркетом Перекресток. Общий доход с аренды 10.987.720 рублей в месяц с НДС. Доход на инвестицию 10,5%. Помещение расположено в престижном жилом районе на юго-западе Москвы. Удачное расположение и большой трафик делает объект привлекательным для арендаторов. Торговая сеть Перекресток заключила договор аренды в 2006 году на 20 лет. Помещение магазина заполнено на 100%, общий доход с аренды составляет 10.987.720 рублей в месяц с НДС. По условиям индексации доход с аренды ежегодно увеличивается на 5%. Согласно существующему спросу, рыночная стоимость объекта равна 100-120 месячным арендным потокам. При грамотном управлении торговый центр арендный поток и рыночная стоимость объекта могут быть увеличены. Так же возможна перепродажа помещения по частям с получением розничной прибыли. Предложите свою цену

ID:12535766

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН

Продать быстрее Просмотров: всего 54, за сегодня 2 Платное сегодня, 01:30



ЦИАН ID 12535766

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

торговая площадь

Москва, район Черемушки, Нахимовский просп., 67

Показать на карте

Профсоюзная, 8 мин. пешком  
Университет, 4 мин. на машине  
Академическая, 4 мин. на машине

**300 076 254 – 660 000 000 руб.**  
419 394 руб. за м<sup>2</sup>, продажа

Следить за изменением цены

Показать телефон

**Об объекте**

Тип помещения: street retail  
Площадь: 715,5 – 1 573,7 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1 из 2  
Высота потолков: 3,50 м  
Помещение: занята  
Специализация помещения: аптека, бар, продукты, ресторан  
Состояние: типовый ремонт  
Вход: отдельный с улиц

**О здании**


Тип здания: административное здание  
Линия здания: левая  
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 ИЖО

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН

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



ЦИАН ID 1197960

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

Зарегистрироваться

<https://www.cian.ru/sale/commercial/165936628/>

Профсоюзная улица

торговая площадь  
**Москва, район Академический, Профсоюзная ул., 22/10К1**  
 Показать на карте  
 Профсоюзная, 190 677 963 – 190 677 963 руб.  
 436 434 руб. за м<sup>2</sup>, НДС не включен, продажа

Следить за изменением цены

Показать телефон В избранное

**Об объекте**

Площадь: 436,9 – 436,9 м<sup>2</sup>  
 Этаж: 1 из 8  
 Высота потолков: 3,96 м  
 Мебель: нет  
 Вход: отдельный с улицы

**О здании**

Тип здания: жилой дом  
 Линия домов: первая  
 Категория: действующий


Продажа готового арендного бизнеса. Помещение расположено на первом этаже жилого дома. Общая площадь составляет 436,90 кв.м. (продажа 127 кв.м., 1 этаж – 309,9 кв.м.). Большие витринные окна, потолки до 3,96 м., два отдельных входа (один с фасада, второй с торца). Арендатор – продуктовый супермаркет СИТИМАРКЕТ, ДДА до 2021 г.

Id: 15766

ILM Advisors ИРКО  
 +7 929 525-3

Оставьте заявку и специалист свяжется с вами

Имя



<https://www.cian.ru/sale/commercial/160502448/>

улица Академика Пилюгина

торговая площадь  
**Москва, район Ломоносовский, ул. Академика Пилюгина, 4**  
 Показать на карте  
 Новые Черемушки, 13 мин. пешком  
 Профсоюзная, 22 мин. пешком  
 Калужская, 24 мин. пешком

139 000 000 руб.  
 586 755 руб. за м<sup>2</sup>, продажа

Следить за изменением цены

Показать телефон В избранное

**Об объекте**

Тип помещения: street retail  
 Площадь: 379 м<sup>2</sup>  
 Этаж: 1 из 23  
 Высота потолков: 3,78 м  
 Помещение: з/нито  
 Состояние: типовой ремонт  
 Мебель: есть  
 Вход: отдельный с улицы  
 Дата освобождения: 15.07.2017  
 Электрическая мощность: 61 кВт  
 Витринные окна: есть


**О здании**

Участок: в собственности  
 Категория: действующий

Готовый арендный бизнес от собственника - арендатор "Диски". Долгосрочный договор аренды с 2012 года. МЛП 1 000 000 руб.

ID: 270742 ИРКО

Показать телефон



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

Бизнес-центры Торговые центры Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Москве Коннерческая 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  
 34 680 руб. за м<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>  
 Этаж: 1 из 5  
 Помещение: свободно  
 Специализация помещения: антифае, аптека, ателье одежды, банк, барбершоп, булочная, булочная контора, детский клуб, зоомагазин, зоотовары, интернет магазин, кальчатка, кафе, ресторан, клиентский офис, магазин, медицинский центр, общепит, одежда, парикмахерская, продукты, стоматология, зоотовары

Состояние: типовой ремонт  
 Электрическая мощность: 40 кВт





<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



ЦИАН ID 12356421

<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

Email  Номер телефона

Текст

\* Защищаем ваши персональные данные



ЦИАН ID 185313

<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



ЦИАН ID 25728



**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: переезд  
 Участок: в собственности  
 Категория: действующий  
 Вентиляция: приточная  
 Кондиционирование: центральное

Просмотров: 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.

# 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 Дерби, 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](mailto: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

Заявитель *Иванов*  
Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая Межрегиональная  
Ассоциация Оценщиков»

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



Президент РИ «СМО» *Иванов* **Иванов 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"><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b></p> <p>С условиями страхования ознакомлен и согласен.</p> <p align="center"> _____/О.А.Ряскова/</p>	<p align="center"><b>СТРАХОВЩИК:</b></p> <p>Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности сельскохозяйственных рисков</p> <p align="center">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:

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>ООО «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ</b> 107996, г. Москва, ул. Кузнецкий мост, д.21/5 Телефон: (495) 502-82-28
<b>СТРАХОВЩИК:</b>	Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникновшим 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.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	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.
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	С «26» октября 2016 года по «31» декабря 2019 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.
<b>(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:</b>	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).
<b>УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	В соответствии с Договором №433-071236/16 от «07» ноября 2016.

**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

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



**Копии документов, предоставленные Заказчиком**