



## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 153/1118**

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

**Дата проведения оценки:** 09 ноября 2018 года

**Дата составления отчета:** 09 ноября 2018 года

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

**Исполнитель:** ООО «ЭКСО» ТПП РФ



**Intertek**

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 №5 от 02.11.2018 к Договору № 2016/АИ-АТ/001 от 20.10.2016 об оценке, Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (ООО «ЭКСО» ТПП РФ) провело работы по определению справедливой стоимости нежилого помещения площадью 100,6 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57 стр. 1 (кадастровый номер 77:08:0003001:10317) (далее по тексту «Объект оценки»), по состоянию на 09 ноября 2018 г.

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

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

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

Проведенный анализ складской недвижимости и расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость нежилого помещения площадью 100,6 кв.м (этаж 1, помещение I, комната 1, помещение III, комната 1), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57 стр. 1 (кадастровый номер 77:08:0003001:10317), по состоянию на 09 ноября 2018 года составляет:

**С учетом НДС: 3 590 000 (Три миллиона пятьсот девяносто тысяч) рублей**

**Без учета НДС: 3 042 372,88 (Три миллиона сорок две тысячи триста семьдесят два) рубля 88 копеек**

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

Оценщик

О.А. Рякова

Генеральный директор  
ООО «ЭКСО» ТПП РФ

Ю.В. Сафонов

## СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	4
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ .....	5
3.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	6
3.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ .....	6
3.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	6
4.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	9
4.1.	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	9
4.2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	10
4.3.	АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.....	11
4.4.	ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ.....	11
5.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	11
5.1.	ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	11
5.2.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	12
5.3.	ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ.....	13
5.4.	ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	14
5.5.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	14
5.6.	ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА.....	16
6.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	16
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 .....	16
6.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	16
6.3.	ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА.....	18
6.4.	ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ .....	22
7.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	23
7.1.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	24
7.2.	ОСНОВНЫЕ КРИТЕРИИ ОТБОРА НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	24
7.3.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ.....	24
7.4.	ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
7.5.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....	27
7.5.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	27
7.5.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ.....	28
7.5.3.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....	28
7.6.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....	36
7.6.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	37
7.6.2.	ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ .....	37
7.6.3.	ОБОСНОВАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК И РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ .....	42
7.7.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	45
8.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	46
9.	ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, МЕТОДИЧЕСКАЯ И СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА, ДРУГИЕ ДАННЫЕ .....	47
10.	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	48

## 1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки: Дополнительное соглашение №5 от 02.11.2018 к Договору № 2016/АИ-АТ/001 от 20.10.2016 об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АТЛАНТ».

### Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1-1

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

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Таблица 1-2

Затратный подход	не применялся
Доходный подход	3 139 914р.
Сравнительный подход	4 040 700р.

**Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки - нежилого помещения площадью 100,6 кв.м (этаж 1, помещение I, комната 1, помещение III, комната 1), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57 стр. 1 (кадастровый номер 77:08:0003001:10317), по состоянию на 09 ноября 2018 г. составляет:**

**С учетом НДС: 3 590 000 (Три миллиона пятьсот девяносто тысяч) рублей**

**Без учета НДС: 3 042 372,88 (Три миллиона сорок две тысячи триста семьдесят два) рубля 88 копеек**

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

## 2. Задание на оценку

Таблица 2-1

Объект оценки, состав, характеристика объекта оценки:	<ol style="list-style-type: none"> <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>
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	<p>Вид права: общая долевая собственность.          Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление.</p>
Вид стоимости:	Справедливая
Цель и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ»
Дата оценки:	09 ноября 2018 г.
Этапы, сроки проведения оценки:	В срок до 09 ноября 2018 г.
Использованные в отчете стандарты оценки и нормативные акты	<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	- Представленное к оценке имущество не участвует в судебных

основывается оценка:	<p>разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.</p> <p>- 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.</p> <p>- Оценщик принимает как достоверную всю информацию, полученную от Управляющей Компании в письменном и устном виде и не вступающую в противоречие с его профессиональным опытом.</p> <p>- Оценщик вправе принять и другие ограничения, которые могут возникнуть в процессе оценки и будут отражены в Отчете об оценке.</p>
----------------------	---

### 3. Сведения о Заказчике оценки и Оценщике

#### 3.1. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 3-1

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

#### 3.2. Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке

Таблица 3-2

Фамилия, имя, отчество Оценщика:	Ряскова Ольга Александровна
Номер контактного телефона:	8 (495) 502-82-28, доб. 127
Почтовый адрес:	115191, город Москва, переулок Холодильный, д. 3, корп. 1, стр. 3, пом. 1, комн. 37
Адрес электронной почты:	ekso@eksotpp.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков (СРОО):	
Наименование СРОО:	Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка» (Ассоциация «Кадастр-оценка»)
Место нахождения СРОО:	г. Москва, Тетеринский переулок, д.16
Регистрационный номер согласно реестру членов	№00656

СРОО:		
Дата регистрации в СРОО:	23 мая 2014г.	
Свидетельство, подтверждающее сдачу квалификационного экзамена	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №009414-1 от 12.04.2018 по направлению «Оценка недвижимости» выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 12 апреля 2018 №59	
Сведения о документах, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности (сведения о повышении квалификации иные сведения при наличии)		
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Наименование образовательного учреждения, выдавшего документ:	Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации
	Вид документа:	Диплом по специализации «Оценка собственности»
	Номер и дата выдачи:	№00668 от 27.06.2011г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:		
Наименование страховщика, заключившего договор страхования:	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»	
Номер и дата заключение договора страхования:	№160000-035-000179 от 26.10.2016г.	
Период действия договора страхования:	с 01.01.17г. по 31.12.19г.	
Размер страховой суммы	10 000 000 (Десять миллионов) рублей.	
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 01.03.2011г.	
Сведения о трудовом договоре, заключенном между Оценщиком и юридическим лицом:	№01/11 от 01.03.2011г. с ООО «ЭКСО» ТПП РФ	
Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	Удовлетворяют требованиям независимости, предусмотренным ст.16 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ.	

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

Таблица 3-3

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1027700123835
Дата присвоения ОГРН:	13.08.2002г.
Место нахождения:	115191, город Москва, переулок Холодильный, д. 3, корп. 1,

	стр. 3, пом. 1, комн. 37
Контакты:	Телефоны: (495) 502-82-28 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 «Ингострах»
Номер и дата заключение договора страхования:	№433-071236/16 от 07.11.2016г.
Период действия договора страхования:	с 26.10.2016г. по 31.12.2019г.
Размер страховой суммы:	300 000 000 (Триста миллионов) рублей
<i>Дополнительная информация</i>	
Членство в организациях:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО) (<i>Свидетельство №311 от 22 августа 2005г.</i>)</li> <li>• Ассоциации российских банков (АРБ) (<i>свидетельство №1327 от 07.10.2002г.</i>),</li> <li>• АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» (<i>уведомление о присоединении от 13.12.2006г. №2600/1280</i>),</li> <li>• Международной организации FIAVCI (<i>свидетельство от 31.05.1996г.</i>),</li> <li>• Торгово-промышленная палата Российской Федерации (<i>регистрационный номер 506 с 2005г.</i>)</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 (<i>протокол от 27.01.2017г.</i>)</li> <li>• Союз финансово-экономических судебных экспертов (<i>свидетельство №035 от 25 мая 2018г.</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 компании ООО «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (Головной офис: Россия, Москва, Холодильный переулок, д. 3, корп.1, стр. 3, пом. 1, комн. 37, офис 306) была проверена и зарегистрирована Интертек как соответствующая требованиям международного стандарта ISO 9001:2015. Система менеджмента качества распространяется на судебную экспертизу и оценочную деятельность. Сертификат №QMS 20111003002-04 (под аккредитацией UKAS) первоначальная дата выпуска 29 марта 2010г., действителен до 22 мая 2019г.</p>	

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

## **4. Общие положения**

### **4.1. Допущения, использованные Оценщиком при проведении оценки**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

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

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

также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является, в связи с чем в рамках настоящей оценки были использованы следующие документы и стандарты:

1. Федеральные стандарты оценки:

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

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

3. Стандарты 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. Кадастровый паспорт помещения по состоянию на 24.12.2009 с поэтажным планом и экспликацией;

2. Выписка из ЕГРН по состоянию на 26.07.2017.

### 5.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Основные технико-экономические показатели Объекта оценки – нежилого помещения площадью 100,6 кв.м (этаж 1, помещение I, комната 1, помещение III, комната 1) (кадастровый номер 77:08:0003001:10317), краткое описание конструктивных элементов, полученных в результате анализа предоставленных Заказчиком документов и визуального осмотра, проведенного 31.11.2018 г., представлены ниже в таблице.

Таблица 5-1

Параметр	Характеристика	Источник
Наименование	Нежилое помещение	Выписка из кадастрового паспорта на здание (строение) по состоянию на 24.12.2009 г.
Местоположение	Москва, ул. Свободы, д. 57 стр.1	Выписка из кадастрового паспорта на здание (строение) по состоянию на 24.12.2009 г.
Текущее использование	Складское	Результаты осмотра
Прилегающая территория	Обустроена	Результаты осмотра
Этажность	1	Выписка из кадастрового паспорта на здание (строение) по состоянию на 24.12.2009 г.
Общая площадь, кв. м	100,6	Выписка из кадастрового паспорта на здание (строение) по состоянию на 24.12.2009 г.
Год постройки	1995 г.	<a href="https://www.moscowmap.ru">https://www.moscowmap.ru</a>
Электроснабжение	Есть	Результаты осмотра
Отопление	Нет	Результаты осмотра
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Результаты осмотра
Техническое состояние помещений	Рабочее	Результаты осмотра
Памятник архитектуры	Нет	Выписка из кадастрового паспорта на здание (строение) по состоянию на 24.12.2009 г.
Конструкция здания		
Фундамент	Блочный ж/б	Результаты осмотра
Стены, перегородки	Кирпич	Результаты осмотра
Наличие парковки	Стихийная	Результаты осмотра

Источник: данные Заказчика, результаты осмотра

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

Таблица 5-2

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

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

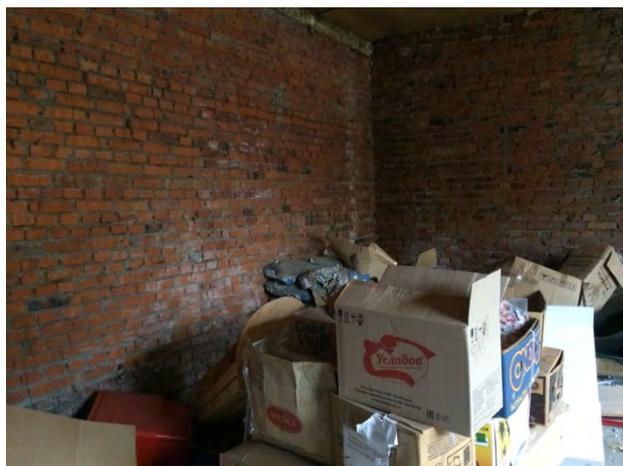
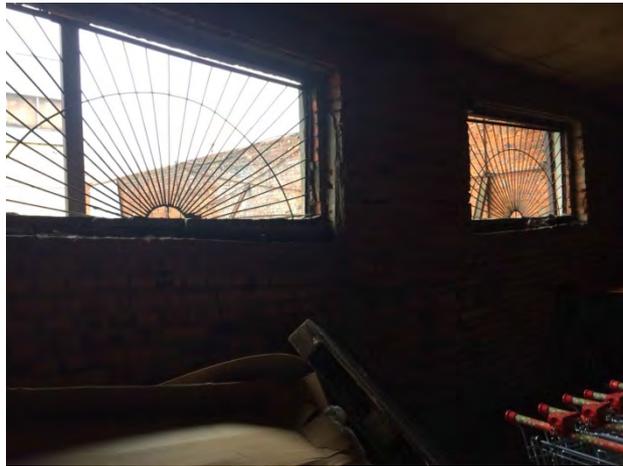
Признаков функционального и экономического устареваний у оцениваемого объекта недвижимости не выявлено.

**Фотографии Объекта оценки**  
Внешний вид здания и прилегающей территории



Внутренние помещения





### **5.3. Информация о текущем использовании**

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

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

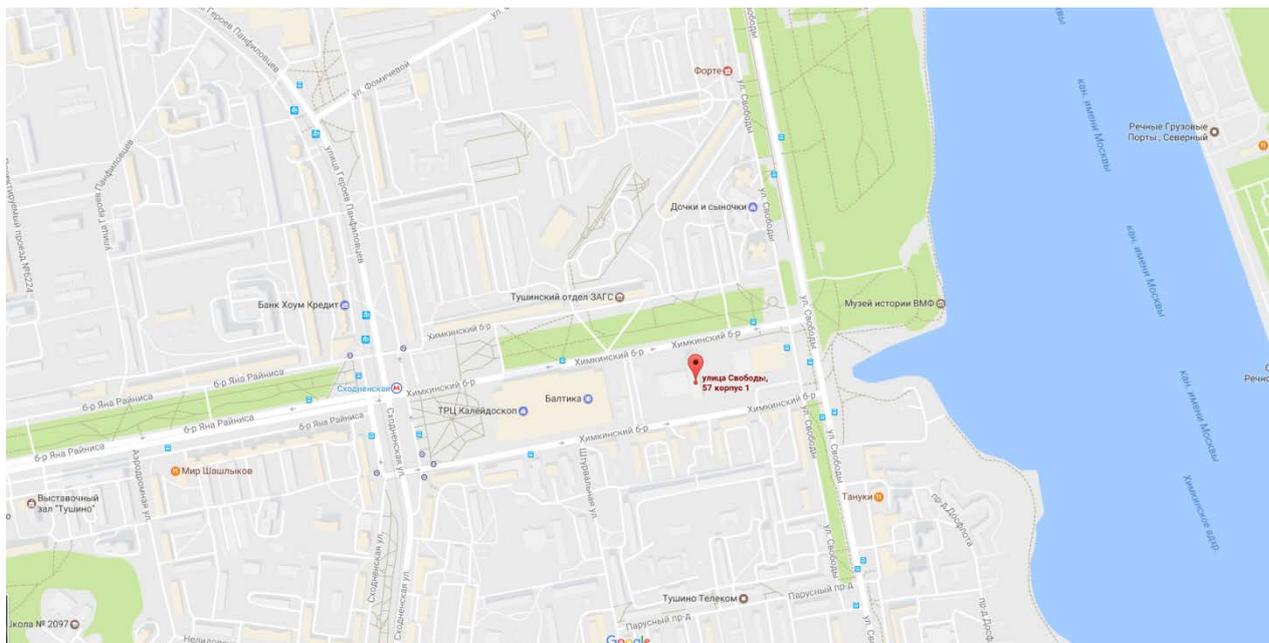
### **5.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

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

### **5.5. Описание местоположения Объекта оценки**

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

### Месторасположение Объекта оценки



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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5.6. Имущественные права

Согласно документам, предоставленным Заказчиком, Объект оценки входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО Управляющая компания «Аурум Инвестмент» и принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» (Выписка из ЕГРН по состоянию на 26.07.2017).

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

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

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

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

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

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

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

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

В последние месяцы наметилась тенденция к стабилизации динамики потребительского спроса. Темпы роста потребительских расходов на покупку товаров и услуг, рассчитанных по методологии баланса доходов и расходов населения, в июле

вернулись на уровни января–мая после июньского ускорения. Продолжается стабилизация динамики продаж автомобилей и пассажирских авиаперевозок после активного восстановительного роста в 2017 году.

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

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

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

Минэкономразвития России осуществило уточнение сценарных условий, которые были разработаны в июле, с учетом ситуации на мировых финансовых и товарных рынках, а также новых данных по российской экономике. Произошедшие за этот период события, по оценке Минэкономразвития России, окажут влияние на макропоказатели в краткосрочной перспективе. При этом Минэкономразвития России не видит оснований для пересмотра долгосрочных трендов развития российской экономики.

*Источник:* <http://www.economy.gov.ru>

## **6.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки**

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

### 6.3. Обзор рынка складской недвижимости Москвы за 1 полугодие 2018г.

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	А	В
Общий объем складских помещений по итогам 1 полугодия 2018 , GLA	12 701 тыс. кв.м	
Динамика объема по сравнению со 2 полугодием 2017 г.	+1,2% ↑	
Объем по классам, GLA	9 906 тыс. кв.м	2 795 тыс.кв.м
Введено в эксплуатацию в 1 полугодии 2018 г., GLA	156,6 тыс. кв.м	
Введено по классам в 1 полугодии 2018 г.	126,1 тыс. кв.м	30,5 тыс. кв.м
Динамика ввода по сравнению со 2 полугодием 2017 г.	-67% ↓	-33% ↓
Доля вакантных площадей на конец 1 полугодия 2018 г.	12,9%	10,3%
Динамика вакантных площадей по сравнению со 2 полугодием 2017 г.	+0,2 п.п. +1,6% ↑	0 п.п. 0%
Арендные ставки в 1 полугодии 2018 г., руб./кв.м/год (без учета НДС и эксплуатационных расходов)	3 657	3 509
Динамика арендных ставок по сравнению со 2 полугодием 2017 г.	-1,3% ↓	-1,9% ↓
Обеспеченность складскими помещениями на 1 000 чел. на конец 1 полугодия 2018 г.	1 016 кв.м	

#### Общая ситуация на рынке

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

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

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

Оборот оптовой торговли в Москве за май 2018 года составил 2200,8 млрд. рублей

Данный показатель увеличился на 11,1% к аналогичному периоду 2017 года.

Грузооборот автомобильного транспорта в период с января по май 2018 года увеличился на 13%, к аналогичному периоду 2017 года.

#### Предложение

Самым крупным складским комплексом, выведенным на рынок в 1 полугодии, стал 29 корпус производственно-складского комплекса «Атлант-парк».

Логистический комплекс расположен на территории Новой Москвы между Кудиновским и Горьковским шоссе и удален от МКАД на 27 км. Компания предлагает полный комплекс услуг по ответственному хранению и грузообработке широкого ассортимента товаров.



Складской проект продолжает успешно развиваться. На данный момент строятся и проектируются еще несколько корпусов.

Общий объем предложения складской недвижимости по итогам 1 полугодия 2018 года составил 12,7 млн. кв.м, увеличившись на 1,2% относительно 4 квартала 2017 года.

За 1 полугодие 2018 года введено 156,6 тыс. кв.м., что почти в 3 раза меньше показателя за 2 полугодие 2017 г. и на 38% ниже объёмов ввода в 1 полугодии 2017 года.

Из общей площади, введенной в эксплуатацию, на долю класса А приходится 81%, что на 8 п.п. меньше показателя за 2 полугодие 2017 года (89%).

Доля складов build-to-suit в общем объеме ввода за 1 полугодие 2018 года составила 57%. По сравнению с предыдущим полугодием показатель вырос на 34 п.п.

#### Коммерческие условия



#### Спрос

По итогам 1 полугодия 2018 года средний уровень вакантности в складах класса А и В составил 12,6%, увеличившись на 0,2 п.п. к уровню 4 квартала 2017 года. Уровень вакантности за анализируемый период увеличился только в классе А, в классе В – сохранился на уровне 4 квартала 2017 г.

На конец 1 полугодия 2018 года уровень вакантных площадей составляет:

- ♣ 12,9% в классе А ( 0,2 п.п. к 4Q 2017 г.).
- ♣ 10,3% в классе В (без изменений к 4Q 2017 г.)

В 1 полугодии отмечается рост спроса со стороны арендаторов. Общий объём заключенных за полугодие сделок по аренде складских помещений составил около 323 тыс. кв.м., что на 37% больше, чем показатель 2 полугодия 2017 года.

С начала года средние заявленные (без учета торга) арендные ставки в складских комплексах демонстрируют отрицательную динамику в пределах 1-2%.

За 1 полугодие 2018 года в классе А ставка понизилась на 1,3%, составив 3 657 руб./кв.м./год.

В классе В снижение средней арендной ставки за полугодие составило 1,9%, в результате чего показатель достиг значения 3 509 руб./кв.м./год.

Средние арендные ставки на конец 1 пол. 2018г.  
(без учета НДС, КУ и ЭР) и динамика ко 2 пол. 2017г.

класс	руб./кв.м./мес	руб./кв.м/год	Динамика
А	305	3 657	-1,3%
В	292	3 509	-1,9%

На фоне роста общего объёма сделок средняя арендуемая площадь в 1 полугодии 2018 года сократилась и составила 13,5 тыс. кв.м. Это на 73% ниже показателя за второе полугодие 2017 года.

За 1 полугодие 2018 года складские помещения пользовались наибольшим спросом у ритейлеров, процент сделок по ним составил 53%. На втором месте – производственные компании, сформировавшие пятую часть спроса.

Крупнейшей сделкой по аренде за отчетный период стала аренда склада площадью 53 тыс. кв.м. в индустриальном парке «Южные врата» на юге области. Арендатором стал французский ритейлер «Ашан».

Компания ВкусВилл взяла в долгосрочную аренду распределительный центр площадью 52 тыс. кв. м в «PNK Парке Северное Шереметьево».

Компания Rockwool (производитель тепло- и звукоизоляционных материалов) арендовала более 25 тыс.кв.м в логистическом парке «Ногинск».

Интернет-ритейлер, компания OZON.RU, арендовал 18 тыс. кв. м складских помещений в логистическом парке класса А «Ленинградский терминал», тем самым в 5 раз увеличив площади, занимаемые в логпарке.

Российский девелопер промышленных объектов PNK Group и дистрибьюторская и логистическая компания АЛИДИ подписали долгосрочный договор аренды блока площадью 14,5 тысяч кв. м, расположенного в «PNK Парке Валищево» в 32 км от МКАД по Симферопольскому шоссе.

Одной из крупных сделок по аренде за отчетный период стала аренда склада на 39 тыс. кв.м. в ПСК «Атлант-Парк». Арендатором стала розничная сеть по продаже цифровой и бытовой техники ООО «DNS Retail».

#### **Выводы и прогноз развития**

За первое полугодие 2018 года на рынок Москвы вышло 157 тыс. кв.м. качественного складского предложения, что существенно ниже объёмов 2 полугодия 2017 года. Из общего объёма ввода на долю класса В приходится всего 19%.

Во 2 полугодии 2018 года ожидается значительный прирост общего объема складских площадей по сравнению с 1 полугодием 2018 г.

Однако даже с учётом запланированных на 2 полугодие 428 тыс. кв.м. складов, объём ввода за весь 2018 г. будет ниже объёмов 2017 г. на 15%.



Ожидается, что снижение арендных ставок остановится, возможна незначительная коррекция в сторону повышения, до 3%.

С учётом активного спроса на складском рынке возможно снижение уровня вакансии к концу года на 1-2 п.п. в обоих классах.

#### Движение рынка в 2016-2018 гг.

период	факт/динамика	общий объем, тыс. кв.м	новое предложение, тыс. кв. м		вакантные площади, %		средняя арендная ставка, кв.м/год		
			А	В	А	В	А	В	
2016	1Q	факт	11 492	146	0	12,6	8,2	4 285	3 521
		динамика	+1,2%	+44,8%	0%	+24,7%	-3,5%	-7,8%	-8,7%
	2Q	факт	11 574	82	0	14,2	7	3 962	3 573
		динамика	+0,7%	-43,9%	0%	+12,6%	-14,6%	-7,5%	+1,5%
	3Q	факт	11 752	178	0	16,3	13	4 169	3 570
		динамика	+1,5%	+117%	0%	+22,6%	+36,9%	+5,2%	0%
	4Q	факт	11 860	108	0	14,3	11,3	4 777	4 229
		динамика	+1%	-39%	0%	-12,2%	-13%	+14,5%	+18,4%
2017	1Q	факт	11 979	82,7	46,7	16	15	4 142	3 810
		динамика	+1%	-23,4%	+100%	+11,9%	+32,8%	-13,3%	-10%
	2Q	факт	12 113	103	30,7	13,2	11,4	4 090	3 599
		динамика	+1,1%	+7,6%	+34,6%	-17,5%	-24%	-1%	-6%
	3Q	факт	12 242	108,6	43,1	13,3	11,5	3 627	3 448
		динамика	+1,25%	+5,4%	+40,4%	+0,7%	+0,9%	-11%	-4%
	4Q	факт	12 545	277,5	2,6	12,7	10,3	3 707	3 575
		динамика	+2,3%	+156%	-94%	-4,5%	-10,4%	+2,2%	+3,7%
2018	1H	факт	12 701	126,1	30,5	12,9	10,3	3 657	3 509
		динамика	+1,2%**	-67,3%*	-33,3%*	+1,6%**	0%**	-1,3%**	-1,9%**

Источник: <https://naibecar.com/upload/iblock/9e8/9e8b17faa32549cca74c61eb6c45d576.pdf>.

#### 6.4. Основные ценообразующие факторы для складской недвижимости

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

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

2. *Условия реализации.* Необходимо отметить, что информация о реальных сделках купли-продажи и аренды объектов недвижимости отсутствует. По данным риэлтерских компаний, работающих на рынке г.Москвы, информация о подобных сделках является конфиденциальной и разглашению не подлежит. Учитывая данное обстоятельство необходимо рассматривать условия реализации, что позволяет перейти от цен предложения к ценам сделок, что делает корректным определение величины арендной ставки и стоимости объекта недвижимости. На текущий момент, собственники недвижимости готовы предоставлять арендаторам скидки в размере 5%-15%, что можно рассматривать в качестве корректировки на условия реализации.

В соответствии со «Сборником расчетных данных» СРД-22, Научно Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО) 2018г. под редакцией Яскевича Е.Е., указывается:

Таблица 6-1

Скидка на торг, %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складские объекты, аренда	9%	8%	10%
Производственно-складские объекты, продажа	12%	10%	14%

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

4. *Особенности расположения.* Помещения, расположенные в цоколях и подвалах, дешевле, чем помещения, расположенные на наземных этажах, в среднем на 15-30%, в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости» за 2017г. под редакцией Лейфера Л.А.

5. *Общая площадь.* На основании данных, полученных от ведущей риэлтерской компании, работающей на рынке коммерческой недвижимости г.Москвы, таких как: «Инком недвижимость» (г.Москва, м.Тургеневская, Фролов пер., д.1, тел. +7 (495) 363-55-05, <http://www.incom.ru/>), «Миан» (г.Москва, Б.Строченковский переулок, д.26, стр.1; тел.: (495) 543-90-66; <http://www.mian.ru>) «Бест-Недвижимость» (г.Москва, Ленинский проспект, д.15; тел.: (495) 725-04-22; <http://www.best-realty.ru>), «Московские огни» (г.Москва, ул. Маросейка, д.3/13; тел.: (495) 925-05-07; <http://www.ogni.ru>) и анализа рынка, наибольшим спросом пользуются помещения с меньшей площадью, такие помещения, как правило, более ликвидные и сдаются по более высоким ценам, чем помещения большей площади. Размер корректировки определялся на основе данных Справочника оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» за 2017 год под редакцией Лейфера Л.А.

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

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

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

9. *Наличие парковки*. Объекты, имеющие организованную парковку, ценятся выше, чем аналоги, обладающие лишь стихийной парковкой.

## **7. Определение справедливой стоимости Объекта оценки**

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

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

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

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

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

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

### 7.1. Анализ наиболее эффективного использования

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

### 7.2. Основные критерии отбора наиболее эффективного использования

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

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

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

### 7.3. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

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

- ✓ торговое;
- ✓ складское;
- ✓ офисное.

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

Таблица 7-1

Критерии	Складское	Торговое	Офисное
Физическая осуществимость	+	-	-
Юридическая допустимость	+	-	-

Экономическая целесообразность	+	-	-
Максимальная стоимость	+	-	-

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

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

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

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

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

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

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

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

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

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

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

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

#### **Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки**

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

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

анализируется, единственным вариантом использования, который соответствует всем рассмотренным выше критериям, является использования в качестве складской недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. Необходимо отметить, что на дату оценки Объект оценки может быть сдан в аренду, и генерировать доход, значительных затрат на капитальный ремонт или реконструкцию объект не требует. Принимая во внимание данное обстоятельство, для расчета справедливой Объекта оценки в рамках доходного подхода использован метод прямой капитализации дохода.

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке. Учитывая достаточно высокую активность рынка продажи и аренды, затратный подход в данном случае не применялся.

## **7.5. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом**

### **7.5.1. Общие положения**

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

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

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

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

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

Определение ставки капитализации;

Определение рыночной стоимости.

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

чем выше размер дохода, тем лучше;

чем выше надежность получения дохода, тем лучше;

чем дольше период получения дохода, тем лучше.

Совокупный доход складывается из текущих поступлений и прироста капитала.

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

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

$$ПВД = A \times S$$

где:

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

S – площадь объекта, кв.м.

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

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

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

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

- ✓ НДС и расходы, включенные в ставку;
- ✓ условия реализации;
- ✓ дата предложения;
- ✓ особенности месторасположения;
- ✓ особенности расположения;
- ✓ общая площадь;
- ✓ фактическое состояние помещений;
- ✓ коммуникации;
- ✓ парковка;

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

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

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

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

Выбор только части представленных на рынке аналогов обусловлен максимальной сопоставимостью с рассматриваемым объектом недвижимости. Использование дополнительных аналогов потребует введение существенных корректировок, при этом не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости. Таким образом,

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

Таблица 7-2

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

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
ИСТОЧНИК	x	<a href="https://www.cian.ru/re nt/commercial/194128125/">https://www.cian.ru/re nt/commercial/194128125/</a>	<a href="https://www.cian.ru/re nt/commercial/193339071/">https://www.cian.ru/re nt/commercial/193339071/</a>	<a href="https://www.cian.ru/re nt/commercial/192956380/">https://www.cian.ru/re nt/commercial/192956380/</a>	<a href="https://www.cian.ru/re nt/commercial/167819576/">https://www.cian.ru/re nt/commercial/167819576/</a>	<a href="https://www.cian.ru/re nt/commercial/181724442/">https://www.cian.ru/re nt/commercial/181724442/</a>
АДРЕС	г. Москва, ул. Свободы, д. 57, стр. 1	г. Москва, Лодочная ул., 7	г. Москва, ул. Свободы, 31С1	г. Москва, ул. Свободы, 35С14	г. Москва, Илимская ул., 3С2	г. Москва, Волгоградский просп., 32к12
АРЕНДА ЗА 1 КВ.М, руб.	x	<b>7 200р.</b>	<b>8 308р.</b>	<b>6 720р.</b>	<b>6 600р.</b>	<b>7 105р.</b>
НДС		включен	включен	не включен	включен	включен
ПОПРАВКА		<b>-18%</b>	<b>-18%</b>	<b>0%</b>	<b>-18%</b>	<b>-18%</b>
ПОПРАВКА		<b>-1 098р.</b>	<b>-1 267р.</b>	<b>0р.</b>	<b>-1 007р.</b>	<b>-1 084р.</b>
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		<b>6 102р.</b>	<b>7 041р.</b>	<b>6 720р.</b>	<b>5 593р.</b>	<b>6 021р.</b>
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ		эксплуатационные расходы не включены				
ПОПРАВКА		<b>-480р.</b>	<b>-480р.</b>	<b>-480р.</b>	<b>-480р.</b>	<b>-480р.</b>
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		<b>5 622р.</b>	<b>6 561р.</b>	<b>6 240р.</b>	<b>5 113р.</b>	<b>5 541р.</b>
УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ	x	цена предложения				
ПОПРАВКА	x	<b>-9,0%</b>	<b>-9,0%</b>	<b>-9,0%</b>	<b>-9,0%</b>	<b>-9,0%</b>
ПОПРАВКА	x	<b>-506р.</b>	<b>-590р.</b>	<b>-562р.</b>	<b>-460р.</b>	<b>-499р.</b>
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		<b>5 116р.</b>	<b>5 971р.</b>	<b>5 678р.</b>	<b>4 653р.</b>	<b>5 042р.</b>
ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ	x	ноябрь 2018 г.				
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>
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		<b>5 116р.</b>	<b>5 971р.</b>	<b>5 678р.</b>	<b>4 653р.</b>	<b>5 042р.</b>
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Сходненская,	Сходненская,	Сходненская,	Сходненская,	Алтуфьево	Волгоградский

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
	<i>Планерная</i>	<i>Планерная</i>	<i>Планерная</i>	<i>Планерная</i>		<i>проспект</i>
	<i>район крупных автомагистралей города</i>					
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>5 116р.</i>	<i>5 971р.</i>	<i>5 678р.</i>	<i>4 653р.</i>	<i>5 042р.</i>
ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ	<i>производственно-складское</i>	<i>производственно-складское</i>	<i>производственно-складское</i>	<i>производственно-складское</i>	<i>производственно-складское</i>	<i>производственно-складское</i>
<i>ПОПРАВКА</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>		<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>5 116р.</i>	<i>5 971р.</i>	<i>5 678р.</i>	<i>4 653р.</i>	<i>5 042р.</i>
ОСОБЕННОСТИ РАСПОЛОЖЕНИЯ						
подвал, кв.м						
цоколь, кв.м						
наземные этажи, кв.м	<i>100,60</i>	<i>44,00</i>	<i>130,00</i>	<i>90,00</i>	<i>315,00</i>	<i>76,00</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>5 116р.</i>	<i>5 971р.</i>	<i>5 678р.</i>	<i>4 653р.</i>	<i>5 042р.</i>
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, кв.м	<i>100,60</i>	<i>44,00</i>	<i>130,00</i>	<i>90,00</i>	<i>315,00</i>	<i>76,00</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>-7%</i>	<i>0%</i>	<i>-7%</i>	<i>9%</i>	<i>-7%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>-358р.</i>	<i>0р.</i>	<i>-397р.</i>	<i>419р.</i>	<i>-353р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>4 758р.</i>	<i>5 971р.</i>	<i>5 281р.</i>	<i>5 072р.</i>	<i>4 689р.</i>
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ	<i>рабочее</i>	<i>рабочее</i>	<i>рабочее</i>	<i>рабочее</i>	<i>рабочее</i>	<i>рабочее</i>
<i>ПОПРАВКА</i>		<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<b>4 758р.</b>	<b>5 971р.</b>	<b>5 281р.</b>	<b>5 072р.</b>	<b>4 689р.</b>
КОММУНИКАЦИИ	<i>электричество</i>	<i>электричество, отопление</i>				
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<b>-26%</b>	<b>-26%</b>	<b>-26%</b>	<b>-26%</b>	<b>-26%</b>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<b>-1 237р.</b>	<b>-1 552р.</b>	<b>-1 373р.</b>	<b>-1 319р.</b>	<b>-1 219р.</b>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<b>3 521р.</b>	<b>4 419р.</b>	<b>3 908р.</b>	<b>3 753р.</b>	<b>3 470р.</b>
ПАРКОВКА	<i>стихийная</i>	<i>парковка</i>	<i>парковка</i>	<i>стихийная</i>	<i>парковка</i>	<i>парковка</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<b>-5%</b>	<b>-5%</b>	<b>0%</b>	<b>-5%</b>	<b>-5%</b>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<b>-176р.</b>	<b>-221р.</b>	<b>0р.</b>	<b>-188р.</b>	<b>-174р.</b>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<b>3 345р.</b>	<b>4 198р.</b>	<b>3 908р.</b>	<b>3 565р.</b>	<b>3 296р.</b>
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ЗА 1 КВ.М, С УЧЕТОМ ПОПРАВOK, РУБ.	<i>X</i>	<b>3 345р.</b>	<b>4 198р.</b>	<b>3 908р.</b>	<b>3 565р.</b>	<b>3 296р.</b>
<i>Относительная поправка</i>		<i>0,4050</i>	<i>0,3602</i>	<i>0,3737</i>	<i>0,4667</i>	<i>0,4052</i>
<i>Весовой коэффициент</i>		<i>0,1970</i>	<i>0,2220</i>	<i>0,2140</i>	<i>0,1710</i>	<i>0,1970</i>
<i>Средневзвешенная величина рыночной арендной ставки объекта недвижимости без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год</i>	<b>3 686р.</b>					

### 7.5.3. Обоснование вводимых корректировок

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

НДС. Арендная ставка части выбранных объектов-аналогов включает НДС. Для учета данного обстоятельства из величины арендной ставки данных объектов-аналогов был вычтен НДС в размере 18% (арендные ставки аналогов были поделены на коэффициент 1,18).

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

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

*Структура операционных расходов включает в себя:*

- *Расходы на коммерческое управление включают:*
  - ✓ *Вознаграждение управляющей компании (УК)*
  - ✓ *Управление расходами, администрирование*
  - ✓ *Бухгалтерия объекта*
  - ✓ *Управление договорами*
  - ✓ *Арендное управление, продажа площадей.*
- *Имущественные налоги:*
  - ✓ *Налог на имущество*
  - ✓ *Платежи за земельный участок (арендная плата или налог на землю)*
- *Расходы на страхование имущества*
- *Расходы на рекламу и маркетинг (выделяются отдельной строкой, т.н. marketing fee)*
- *Эксплуатационные расходы включают:*
  - ✓ *Вознаграждение эксплуатирующей компании (категория отсутствует, если УК сама занимается эксплуатацией)*
  - ✓ *Расходы на техническое управление:*
    - *Техническое управление: ведение исполнительной документации, управление коммуникациями, управление системой автоматизации*
    - *Техническую эксплуатацию: текущую эксплуатацию, ТО*
    - *Запасное имущество и принадлежности*
    - *Организация транспортного сервиса*
    - *Амортизация оборудования*
    - *Расходы на коммунальные услуги.*
  - ✓ *Расходы на инфраструктурный менеджмент:*
    - *Уборочный сервис*
    - *Транспортный сервис*
    - *Службу безопасности*
    - *Инфраструктурная эксплуатация*
    - *Эксплуатация наружной инфраструктуры*
    - *Сервис питания*
    - *Вывоз, утилизация мусора*
    - *Управление мероприятиями.*

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

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

Величина операционных и эксплуатационных расходов для помещений складского назначения класса «С» в г.Москве была принята в соответствии со «Сборником расчетных данных» СРД-22, Научно Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО) 2018г. под редакцией Яскевича Е.Е., которые составляют: операционные расходы - 1 790 руб./кв.м в год, эксплуатационные расходы – 1 310 руб./кв.м в год, а для объектов-аналогов, не включающих эксплуатационные расходы соответственно 480 руб./кв.м в год – как разница между операционными и эксплуатационными расходами.

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

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

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

Величина корректировки была определена согласно анализу рынка коммерческой недвижимости и в соответствии со «Сборником расчетных данных» СРД-22, Научно Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО) 2018г. под редакцией Яскевича Е.Е., в размере **9%** для складских помещений.

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

Корректировка на дату предложения. В данном случае корректировка на дату предложения не требуется. Это связано с тем, что предложения по сдаче объектов-аналогов в аренду актуальны на ноябрь 2018г.

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

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

Корректировка на общую площадь. Рассматриваемые помещения отличаются по площади, корректировка вносилась на основе данных «Справочника оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» за 2017г. под редакцией Лейфера Л.А., для складских помещений. Итоговые значения корректировки представлены в таблице ниже.

Таблица 7-3

		Общая площадь (фактор масштаба)							
Площадь, кв.м		Аналог							
Объект оценки		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

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

Корректировка на коммуникации. По наличию инженерных коммуникаций все выбранные объекты-аналоги несопоставимы с рассматриваемыми помещениями, так как имеют отопление. Введение корректировки проводилось на основе данных «Справочника оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» за 2017г. под редакцией Лейфера Л.А., для складских помещений. Итоговое значение корректировки составило **-26%**.

Корректировка на парковку. По наличию парковки не все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с рассматриваемыми помещениями. На основании данных, полученных от ведущей риэлтерской компании, работающей на рынке коммерческой недвижимости Москвы, «Миан» (г.Москва, Газетный пер., д.17/9, стр.2; тел.:974-62-16, 974-33-44; <http://www.mian.ru>), наличие организованной парковки находит свое отражение в стоимости аренды и увеличивает ее в среднем на 5%. Учитывая вышесказанное, в стоимость аренды выбранных объектов-аналогов, имеющих организованную парковку, была введена понижающая корректировка в размере **-5%**.

#### **Расчет величины арендной ставки**

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

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

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

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

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

Удельный вес рассчитывается по формуле:

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

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

В результате проведенных расчетов, было установлено, что величина арендной ставки для рассматриваемых нежилых помещений вспомогательного (складского) назначения, без учета НДС и операционных расходов, по состоянию на дату проведения оценки, составляет: **3 686 руб./кв.м/год.**

#### 7.5.4. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

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

Таблица 7-4

Наименование показателя	Показатель
Функциональное назначение	Помещения складского назначения
Общая площадь объекта недвижимости	100,60
<i>Определение потенциального валового дохода</i>	
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год	3 686р.
Потенциальный валовой доход, руб./год	370 812р.
<i>Определение затрат</i>	
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, %	10,30%
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, руб./год	38 194р.
<i>Определение действительного валового дохода</i>	
Действительный (эффективный) валовой доход, руб./год	332 618р.
Операционные расходы, руб./год	
<i>Определение чистого операционного дохода</i>	
Чистый операционный доход, руб./год	0р.
<i>Определение справедливой стоимости</i>	
Ставка капитализации, %	12,50%
Справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки без учета НДС, руб.	<b>2 660 944р.</b>
Справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки с учетом НДС, руб.	<b>3 139 914р.</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 приняты на уровне вакантных площадей по состоянию на 1 полугодие 2018г. Величина вакантных площадей для помещений складского назначения была принята в соответствии с исследованием рынка *NAI Bescar* по состоянию на 1 полугодие 2018 г., и составила 10,3%.

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

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

Для определения ставки капитализации использовались данные, опубликованные в исследовании рынка инвестиций *NAI Bescar*<sup>1</sup> по состоянию на 3 квартал 2018 г. Величина ставки капитализации для помещений складского назначения была принята на уровне 12,5%.

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

## 7.6. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

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

### 7.6.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

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

где  $C_i$  – цена  $i$ -го объекта-аналога;

$n$  – количество ценообразующих факторов;

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

Метод сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

### 7.6.2. Подбор объектов-аналогов

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

Таким образом, при сравнительном анализе стоимости объекта использовались цены предложения. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее

рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

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

- ✓ условия реализации;
- ✓ дата предложения;
- ✓ местоположение;
- ✓ функциональное назначение;
- ✓ особенности расположения;
- ✓ общая площадь;
- ✓ фактическое состояние здания;
- ✓ фактическое состояние помещений;
- ✓ коммуникации;
- ✓ парковка.

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

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

Объекты-аналоги и их характеристики, использованные для определения справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом, приведены в *таблице 7-5*.

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

Таблица 7-5

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

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
ИСТОЧНИК	x	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/170210593/">https://www.cian.ru/sale/commercial/170210593/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/167848861/">https://www.cian.ru/sale/commercial/167848861/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/166642012/">https://www.cian.ru/sale/commercial/166642012/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/193938212/">https://www.cian.ru/sale/commercial/193938212/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169744897/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169744897/</a>
АДРЕС	г. Москва, ул. Свободы, д. 57, стр. 1	г. Москва, 2-я Карачаровская ул., 1С1	г. Москва, Привольная ул., 2С4	г. Москва, Высоковольтный проезд, 1С40	г. Москва, 2-я Карачаровская ул., 1С1	г. Москва, Чагинская ул., 4с2
<b>ЦЕНА</b>		<b>5 192 000р.</b>	<b>4 800 000р.</b>	<b>19 900 000р.</b>	<b>3 300 000р.</b>	<b>28 490 000р.</b>
<b>ЦЕНА ЗА 1 КВ.М</b>	x	<b>66 056р.</b>	<b>53 333р.</b>	<b>66 333р.</b>	<b>66 532р.</b>	<b>60 617р.</b>
НДС		включен	включен	включен	включен	включен
<b>ПОПРАВКА</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</b>		<b>66 056р.</b>	<b>53 333р.</b>	<b>66 333р.</b>	<b>66 532р.</b>	<b>60 617р.</b>
УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ	x	цена предложения				
<b>ПОПРАВКА</b>	x	<b>-12,0%</b>	<b>-12,0%</b>	<b>-12,0%</b>	<b>-12,0%</b>	<b>-12,0%</b>
<b>ПОПРАВКА</b>	x	<b>-7 927р.</b>	<b>-6 400р.</b>	<b>-7 960р.</b>	<b>-7 984р.</b>	<b>-7 274р.</b>
<b>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</b>		<b>58 129р.</b>	<b>46 933р.</b>	<b>58 373р.</b>	<b>58 548р.</b>	<b>53 343р.</b>
ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ	x	ноябрь 2018 г.				
<b>ПОПРАВКА</b>	x	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>ПОПРАВКА</b>	x	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>
<b>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</b>		<b>58 129р.</b>	<b>46 933р.</b>	<b>58 373р.</b>	<b>58 548р.</b>	<b>53 343р.</b>
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Сходненская, Планерная	Перово	Лермонтовский проспект	Люблино	Перово	Люблино
	район крупных автомагистралей города	район крупных автомагистралей города	район крупных автомагистралей города	район крупных автомагистралей города	район крупных автомагистралей города	район крупных автомагистралей города
<b>ПОПРАВКА</b>	x	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>58 129р.</i>	<i>46 933р.</i>	<i>58 373р.</i>	<i>58 548р.</i>	<i>53 343р.</i>
ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ	<i>производственно-складское</i>	<i>производственно-складское</i>	<i>производственно-складское</i>	<i>производственно-складское</i>	<i>производственно-складское</i>	<i>производственно-складское</i>
<i>ПОПРАВКА</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>		<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>58 129р.</i>	<i>46 933р.</i>	<i>58 373р.</i>	<i>58 548р.</i>	<i>53 343р.</i>
ОСОБЕННОСТИ РАСПОЛОЖЕНИЯ						
подвал, кв.м		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
цоколь, кв.м						
наземные этажи, кв.м	<i>100,60</i>	<i>78,60</i>	<i>90,00</i>	<i>300,00</i>	<i>49,60</i>	<i>470,00</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>58 129р.</i>	<i>46 933р.</i>	<i>58 373р.</i>	<i>58 548р.</i>	<i>53 343р.</i>
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, кв.м	<i>100,60</i>	<i>78,6</i>	<i>90,0</i>	<i>300,0</i>	<i>49,6</i>	<i>470,0</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>-7%</i>	<i>-7%</i>	<i>0%</i>	<i>-7%</i>	<i>9%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>-4 069р.</i>	<i>-3 285р.</i>	<i>0р.</i>	<i>-4 098р.</i>	<i>4 801р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>54 060р.</i>	<i>43 648р.</i>	<i>58 373р.</i>	<i>54 450р.</i>	<i>58 144р.</i>
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ	<i>удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>54 060р.</i>	<i>43 648р.</i>	<i>58 373р.</i>	<i>54 450р.</i>	<i>58 144р.</i>
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ	<i>рабочее</i>	<i>рабочее</i>	<i>рабочее</i>	<i>рабочее</i>	<i>рабочее</i>	<i>рабочее</i>
<i>ПОПРАВКА</i>		<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАН</i>		<i>54 060р.</i>	<i>43 648р.</i>	<i>58 373р.</i>	<i>54 450р.</i>	<i>58 144р.</i>

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<i>НАЯ ЦЕНА</i>						
КОММУНИКАЦИИ	<i>электричество</i>	<i>электричество, отопление</i>	<i>электричество</i>	<i>электричество, отопление</i>	<i>электричество, отопление</i>	<i>электричество, отопление</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>-26%</i>	<i>0%</i>	<i>-26%</i>	<i>-26%</i>	<i>-26%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>-14 056р.</i>	<i>0р.</i>	<i>-15 177р.</i>	<i>-14 157р.</i>	<i>-15 117р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>40 004р.</i>	<i>43 648р.</i>	<i>43 196р.</i>	<i>40 293р.</i>	<i>43 027р.</i>
ПАРКОВКА	<i>стихийная</i>	<i>парковка</i>	<i>парковка</i>	<i>парковка</i>	<i>парковка</i>	<i>парковка</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>-5%</i>	<i>-5%</i>	<i>-5%</i>	<i>-5%</i>	<i>-5%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>-2 000р.</i>	<i>-2 182р.</i>	<i>-2 160р.</i>	<i>-2 015р.</i>	<i>-2 151р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>38 004р.</i>	<i>41 466р.</i>	<i>41 036р.</i>	<i>38 278р.</i>	<i>40 876р.</i>
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗА 1 КВ.М, С УЧЕТОМ ПОПРАВКИ, РУБ.	<i>X</i>	<i>38 004р.</i>	<i>41 466р.</i>	<i>41 036р.</i>	<i>38 278р.</i>	<i>40 876р.</i>
<i>Относительная поправка</i>		<i>0,4247</i>	<i>0,2225</i>	<i>0,3814</i>	<i>0,4247</i>	<i>0,4841</i>
<i>Весовой коэффициент</i>		<i>0,1695</i>	<i>0,3235</i>	<i>0,1887</i>	<i>0,1695</i>	<i>0,1487</i>
<i>Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв.м</i>	<i>40 166р.</i>					
<i>Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости с учетом НДС, руб.</i>	<i>4 040 700р.</i>					

Источник: расчеты оценщика

### 7.6.3. Обоснование вводимых корректировок и расчет справедливой стоимости

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

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

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

Величина корректировки была определена согласно анализу рынка коммерческой недвижимости и в соответствии со «Сборником расчетных данных» СРД-22, Научно Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО) 2018г. под редакцией Яскевича Е.Е., в размере 12% для складских помещений.

Учитывая вышесказанное, в величину стоимости всех выбранных объектов-аналогов была введена понижающая корректировка в размере 12%.

Корректировка на дату предложения. В данном случае корректировка на дату предложения не требуется. Это связано с тем, что предложения по продаже объектов-аналогов актуальны на ноябрь 2018г.

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

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

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

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

Величина корректировки принята в соответствии со Справочником оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» за 2017г. под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 7-6

		Общая площадь (фактор масштаба)							
Площадь, кв.м		Аналог							
Объект оценки		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	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.

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

Корректировка на фактическое состояние помещений.

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

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

Корректировка на коммуникации. По наличию инженерных коммуникаций не все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с рассматриваемыми помещениями, так как имеют отопление. Введение корректировки проводилось на основе данных «Справочника оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» за 2017г. под редакцией Лейфера Л.А., для складских помещений. Итоговое значение корректировки составило **-26%**.

Корректировка на парковку. По наличию парковки не все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с рассматриваемыми помещениями. На основании данных, полученных от ведущей риэлтерской компании, работающей на рынке коммерческой недвижимости Москвы, «Миан» (г.Москва, Газетный пер., д.17/9, стр.2; тел.:974-62-16, 974-33-44; <http://www.mian.ru>), наличие организованной парковки находит свое отражение в стоимости и увеличивает ее в среднем на 5%. Учитывая вышесказанное, в стоимость выбранных объектов-аналогов, имеющих организованную парковку, была введена понижающая корректировка в размере **-5%**.

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

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

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

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

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

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

Удельный вес рассчитывается по формуле:

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

где  $i$  – номер объекта-аналога;

$n$  – количество объектов-аналогов;

$C_i$  - относительная поправка  $i$ -го аналога.

В результате проведенных расчетов было установлено, что величина рыночной стоимости, определенной сравнительным подходом, для рассматриваемых нежилых помещений складского назначения составляет: **4 040 700 рублей**.

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

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

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

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

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

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 7-7

Наименование подхода	Справедливая стоимость с учетом НДС, руб.	Вес, %	Скорректированная справедливая стоимость Объекта оценки, руб.
Доходный подход	3 139 914р.	50%	1 569 957р.
Сравнительный подход	4 040 700р.	50%	2 020 350р.
Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.		100%	<b>3 590 000р.</b>
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.			<b>3 042 372,88р.</b>

Источник: расчеты оценщика

#### Границы интервалов

Границы интервалов стоимости Объекта оценки лежат в диапазоне от 3 396 762 рублей до 3 706 193 рублей с учетом НДС.

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

### 8. Заключение о справедливой стоимости Объекта оценки

Проведенный анализ рынка складской недвижимости и расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость нежилого помещения площадью 100,6 кв.м (этаж I, помещение I, комната 1, помещение III, комната 1), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57 стр. 1 (кадастровый номер 77:08:0003001:10317), по состоянию на 09 ноября 2018 года составляет (округленно):

**С учетом НДС: 3 590 000** (Три миллиона пятьсот девяносто тысяч) рублей

**Без учета НДС: 3 042 372,88** (Три миллиона сорок две тысячи триста семьдесят два) рубля 88 копеек

Оценщик

О.А. Ряскова

Генеральный директор  
ООО «ЭКСО» ТПП РФ

Ю.В. Сафонов

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

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

## **10. Приложения**

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

## Копии информационных материалов, использованные при проведении оценки

<https://www.cian.ru/sale/commercial/170210593/>

вчера, 03:01 308 просмотров, 1 за сегодня

### Склад, 78,6 м<sup>2</sup>

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

Авиамоторная - 15 мин. пешком

В избранное



3 фото

Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
78,6 м <sup>2</sup>	1 из 1	8 м	Свободно

последний блок! 78,6 кв.м, высота потолков 5,5 м, свой су в блоке, отдельный вход с улицы, свободный подъезд с Карачаровской, парковка, соседь шинномонтаж, автосервис, автомагазин, автомойка, Пятёрочка, аптека, лифтерия, Краснобелое. Большой жилой массив, удобный подъезд автотранспортом, рядом жд станции. Документы к сделке готовы! Лот 6786

5 192 000 Р

66 056 Р за м<sup>2</sup>  
 Следить за изменением цены  
 Включены НДС

IPSO

**Арсенал**  
 Агентство недвижимости  
 327 объявлений

Показать телефон

Написать сообщение

<https://www.cian.ru/sale/commercial/193938212/>

вчера, 17:07 36 просмотров, 0 за сегодня

### Склад, 49,6 м<sup>2</sup>

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

Авиамоторная - 2 мин. на транспорте

В избранное



2 фото

Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
49,6 м <sup>2</sup>	1 из 2	5,5 м	Свободно

Арт. 5898119 Предлагается в продажу складское помещение в торгово-складском комплексе по адресу: ул. 2-я Карачаровская, д. 1с1. Общая площадь - 49,6 кв.м. Помещение с евроремонт, расположено на 1м этаже торговой галереи, являющейся доминирующим торговым кластером в микрорайоне "Карачарово". Электричество, отопление, канализация, водоснабжение. Звоните! Бюджетная коммерческая недвижимость - Воробьевский Салют

3 300 000 Р

66 533 Р за м<sup>2</sup>

IPSO

**НАМОС НЕДВИЖИМОСТЬ**  
 Агентство недвижимости  
 120 объявлений

Показать телефон

Написать сообщение

<https://www.cian.ru/sale/commercial/166642012/>

26 окт. 02:50 782 просмотра, 4 за сегодня Платная

### Склад (С), 300 м<sup>2</sup>

Москва, СВАО, р-н Отрадное, Высоковольтный проезд, 1С40 На карте  
 М Отрадное: 19 мин, пешком М Бибирево: 20 мин, пешком

В избранное Показать фото Показать видео Показать аудиовидео Показать 3D Показать панораму Показать историю Показать отзывы Показать сообщения



11 фото

Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
300 м <sup>2</sup>	1 из 1	4 м	Свободно

помещение под теплый склад или небольшое производственное помещение. Дополнительно к нему есть еще 4 сотки под парковку или любое другое использование. Высота потолков от 3 метров. Свободный круглосуточный заезд. Территория огорожена.

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

19 900 000 Р 66 334 Р за м<sup>2</sup>

PRO  
 ID 8895

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/167848861/>

Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Привольная ул., 2С4 На карте  
 М Лермонтовский проспект: 10 мин, пешком М Выхино: 30 мин, пешком

В избранное Показать фото Показать видео Показать аудиовидео Показать 3D Показать панораму Показать историю Показать отзывы Показать сообщения



5 фото

Площадь	Этаж	Сетка колонн	Выс. потолков	Помещение
90 м <sup>2</sup>	1 из 1	10x10	4,5 м	Свободно

Помещение свободного назначения состоит из неотапливаемого склада 75 м<sup>2</sup> (Высота потолка от 3,5 м до 4,5 м) и офиса 15 м<sup>2</sup>. В офисе кондиционер. В офисе будут возможно новые полы. Есть стикерная парковка. Отдельный вход. Охрана. Первый уровень. Возможен въезд машины прямо на склад. Четверо ворот.

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

4 800 000 Р 53 333 Р за м<sup>2</sup>

PRO  
 ID 524049

[Показать телефон](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/169744897/>

вчера, 09:32 31 просмотра 0 закладки Платные

### Склад, 470 м<sup>2</sup>

Москва ЮВАО, р-н Люблино, Чагинская ул., 4с2. На карте  
Люблино, 15 мин. пешком

В избранное



3 фото

Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
470 м <sup>2</sup>	1 из 2	7 м	Свободно

**БЕЗ КОМИССИИ!** Продажа склада 470 м<sup>2</sup>, в районе Люблино, офисно-складской комплекс расположен в непосредственной близости от одной из крупнейших торговых-коммерческих зон Москвы, которая в настоящее время активно развивается, а именно Садовод, Птичий, Мега Белая дача, ТРЦ Москва, от МКАД 2 км, от ТТК - 10км, метро Люблино 3 км. Высота потолков от 4 до 7м, класс С, въездные ворота для грузового транспорта, спринклерная система пожаротушения, система отопления, вентиляция, мокрые точки, интернет, телефония, возможность свободной планировки, парковка.

**28 490 000 Р**  
60 617 Р за м<sup>2</sup>

ИРГО  
**Славный Град**  
Агентство недвижимости  
829 объявлений

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/192956380/>

вчера, 20:40 Приватиз

### Склад (С), 90 м<sup>2</sup>

в офисно-производственном комплексе чна ул. Свободы, 35с14  
Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, 35С14. На карте  
Сходненская - 16 мин. пешком Тушинская - 27 мин. пешком

В избранное



7 фото

Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
90 м <sup>2</sup>	1 из 3	3,26 м	Свободно

Сдается в аренду производственно-складское помещение, расположенное на 1 этаже 3-х этажного здания, площадью 90 (76+14 МОП) кв.м, на территории Тушинского машиностроительного завода. Санузел, отопление, электричество, интернет, высота потолка 3,26 метра. Охраняемый периметр территории завода, контрольно-пропускной режим (въезд платный). Шаговая доступность от станции метро Сходненская.

**50 400 Р/мес.**  
6 720 Р за м<sup>2</sup> в год

ИРГО  
ID 8577034

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/193339071/>

сегодня, 11.11 16 просмотров, 2 за сегодня

### Склад (В), 130 м<sup>2</sup>

в офисном здании «на ул. Свободы, 31с1»  
 Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, 31С1 На карте  
 М Сходненская - 15 мин. пешком М Тушинская - 5 мин. на транспорте

В избранное Показать фото



7 фото

Площадь: 130 м<sup>2</sup> Этаж: 1 из 1 Помещение: Свободно

Ангар на территории офисного комплекса. Административное здание класса "В". Круглосуточная охрана, парковка. Удобный выезд на МКАД, Волоколамское и Ленинградское шоссе.

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

90 000 Р/мес.   
 8 308 Р за м<sup>2</sup> в год.

PRO  
 CityProGroup  
 Агентство недвижимости  
 105 объявлений

CITY PRO

Показать телефон  
 Написать сообщение

<https://www.cian.ru/rent/commercial/167819576/>

в офисно-складском комплексе «Эверест (Строение 2)»  
 Москва, СВАО, р-н Лианозово, Илимская ул., 3С2 На карте  
 М Алтуфьево, 15 мин. пешком М Бибирево, 15 мин. на транспорте

В избранное Показать фото



3 фото

Площадь: 315 м<sup>2</sup> Этаж: 1 из 1 Выс. потолков: 7 м Помещение: Свободно

Складской комплекс Эверест предлагает в аренду производственно-складское помещение общей площадью 315 кв.м. Помещение правильной формы, отапливаемое, высокий потолок 6 м, тип пола - асфальт, широкие раздвижные ворота, пандус, удобная погрузочно-разгрузочная зона. При аренде склада бесплатно предоставляется пропуск на а/м, возможна дополнительная аренда парковочных мест. Ставка аренды составляет 6600 руб. за 1 кв.м. в год, включая НДС. Прямой договор аренды. ПРЕДЛОЖЕНИЕ БЕЗ КОМИССИИ ОТ СОБСТВЕННИКА! В наличии имеются офисные помещения от 16 до 500 кв.м.

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

173 250 Р/мес.   
 6 600 Р за м<sup>2</sup> в год.

PRO  
 Эверест  
 Агентство недвижимости  
 14 объявлений

Показать телефон  
 Написать сообщение

<https://www.cian.ru/rent/commercial/181724442/>

в здании к/в Волгоградском проспекте, 32к12»  
 Москва ЮВАО р-н Южнопортовый Волгоградский просп., 32к12 На карте  
 ▲ Волгоградский проспект, 5 мин. пешком ▲ Урешская, 9 мин. на транспорте

В избранное Показать фото



5 фото

Площадь: **76 м²** Этаж: **1 из 1** Помещение: **Свободно**

Помещение 76 м2, 1 этаж, есть вода, канализация, высота потолка 3 м. Отдельный вход. Аренда 45 000 рублей в месяц, 2/3 отдельно. Круглосуточный доступ. Удобное расположение, в 10 минутах пешком от ст. метро Волгоградский проспект, 15 мин от м. Дубовая, 3 мин. от станции Урешская (МЦК). Пролуская система, круглосуточный доступ, охрана, видеонаблюдение, развитая инфраструктура на территории: столовые, продуктовые магазины, автомойка и т.д.

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**45 000 ₽/мес.**  
 7 106 ₽ за м² в год  
 Следить за изменением цены  
 Включены НДС, без комиссии

ИФО: **Респект**  
 Агентство недвижимости  
 445 объявлений

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/194128125/>

Москва СЗАО р-н Южное Тушино Лодочная ул. 7 На карте  
 ▲ Тушинская - 24 мин. пешком ▲ Сходненская - 24 мин. пешком

В избранное Показать фото



5 фото

Площадь: **44 м²** Этаж: **1 из 2** Выс. потолков: **5 м** Помещение: **Свободно**

Сдается теплое, сухое помещение! Под склад, хранение вещей, мебели и т.д. общая площадь 90м2, сдается комната 43.4м2. Потолки 5 метра. Круглосуточный заезд, территория охраняется!

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**26 400 ₽/мес.**  
 7 200 ₽ за м² в год

ID 382224

[Показать телефон](#)

Условия сделки





**intertek**  
Total Quality. Assured.

# CERTIFICATE OF REGISTRATION

Настоящим подтверждается, что система менеджмента компании:

## ООО «Экспертиза Собственности» Торгово – Промышленной Палаты Российской Федерации

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

была зарегистрирована Интертек как соответствующая требованиям:

### ISO 9001:2015

Система менеджмента распространяется на следующий вид деятельности:

судебная экспертиза и оценочная деятельность

Сертификат №:  
QMS 20111003002-04

Первоначальная дата выдачи:  
29 марта 2010

Дата утверждения сертификации:  
23 июля 2018

Дата выпуска:  
23 июля 2018

Действителен до:  
22 мая 2019



**Калин Молдовин**  
Президент, Business Assurance

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

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



Выпуск настоящего сертификата не накладывает на компанию Intertek каких-либо обязательств перед третьей стороной, за исключением заявления и только в рамках Соглашения о Сертификации. Настоящий сертификат действителен при условии поддержания организационной системы в рабочем состоянии в соответствии с требованиями компании Intertek по сертификации систем. Срок действия настоящего сертификата может быть подтвержден посредством и/или по электронной почте: certificate.validation@intertek.com либо (книжный номер) кода справа. Сертификат является собственностью компании Intertek, какой бы ни был выдан, и должен использоваться по своему назначению.



Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков»      Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков»



Саморегулируемая  
Межрегиональная  
Ассоциация  
Оценщиков

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

Является членом  
Некоммерческого партнерства  
«Саморегулируемая Межрегиональная  
Ассоциация Оценщиков»

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



Президент ИИ «СМО»  
*Ирина Владимировна Федотова*  
Федотова И.В.

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

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> С условиями страхования ознакомлен и согласен.</p> <p align="center"> _____/О.А.Ряскова/</p>	<p align="center"><b>СТРАХОВЩИК:</b> Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности сельскохозяйственных рисков          Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна          Доверенность № 02-15/500/15-с от 26.11.2015 г.          Телефон: 7-15-00430, д.б. 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, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
<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 сектора московского продаж  
Прохорова Т.В., действующая на основании приказа от 11.11.2015 г.)





Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 26.07.2017	Раздела 2	Всего разделов:	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		77:08:0003001:10317	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АЛДАНГ" под управлением ООО "Управляющая компания "Аурум Инвестмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
2. Вид номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77:08:0003001:10317-77/008/2017-2 от 25.07.2017		
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 07.07.2017 № ДКП/АУИ-170707		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление, г.Москва, ул.Свободы, д.57, строем.1, кал.№ 77:08:0003001:10317, нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 100, 6 кв.м		
дата государственной регистрации:	25.07.2017		
номер государственной регистрации:	77:08:0003001:10317-77/008/2017-3		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Дата окончания срока действия договора до 01.10.2021г.		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Аурум Инвестмент", ИНН: 7706660033		
4. 4.1.1.	<p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АЛДАНГ», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от «17» октября 2006г. (в реестре за № 06-42-94119279) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «СПИМА-ФИНАНС»; Выписка за реестра паевых инвестиционных фондов, издаваемая Федеральной службой по финансовым рынкам России 02.11.2006г. за №06-СХ-01/17972</p> <p>Изменения и дополнения № 5 от 27.10.2016 в правила доверительного управления фондом недвижимости «АЛДАНГ» под управлением ООО "Управляющая компания "СПИМА-ФИНАНС";</p> <p>Изменения и дополнения № 6 от 01.12.2016 в правила доверительного управления фондом недвижимости "АЛДАНГ";</p> <p>Договор №2016/АН-ОФ/АЛГ о передаче прав и обязанностей управляющей компании по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 26.10.2016</p>		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ		Бойцова М. П.	

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

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

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

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

Начальник Северо-Западного ТБТИ

М.П.

(подпись)

С.Н. Литвинова  
(инициалы, фамилия)

02 80 09 0098072



Северо-Западное ТБМ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

По адресу: ул. Свободы, 57, стр.1

Помещение N I Тип: Складские

ф.25

Последнее обследование 29.04.2005

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

Помещение N III Тип: Складские

ф.25

Последнее обследование 29.04.2005

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

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

Экспликация на 1 странице

24.12.2009 г.

Исполнитель

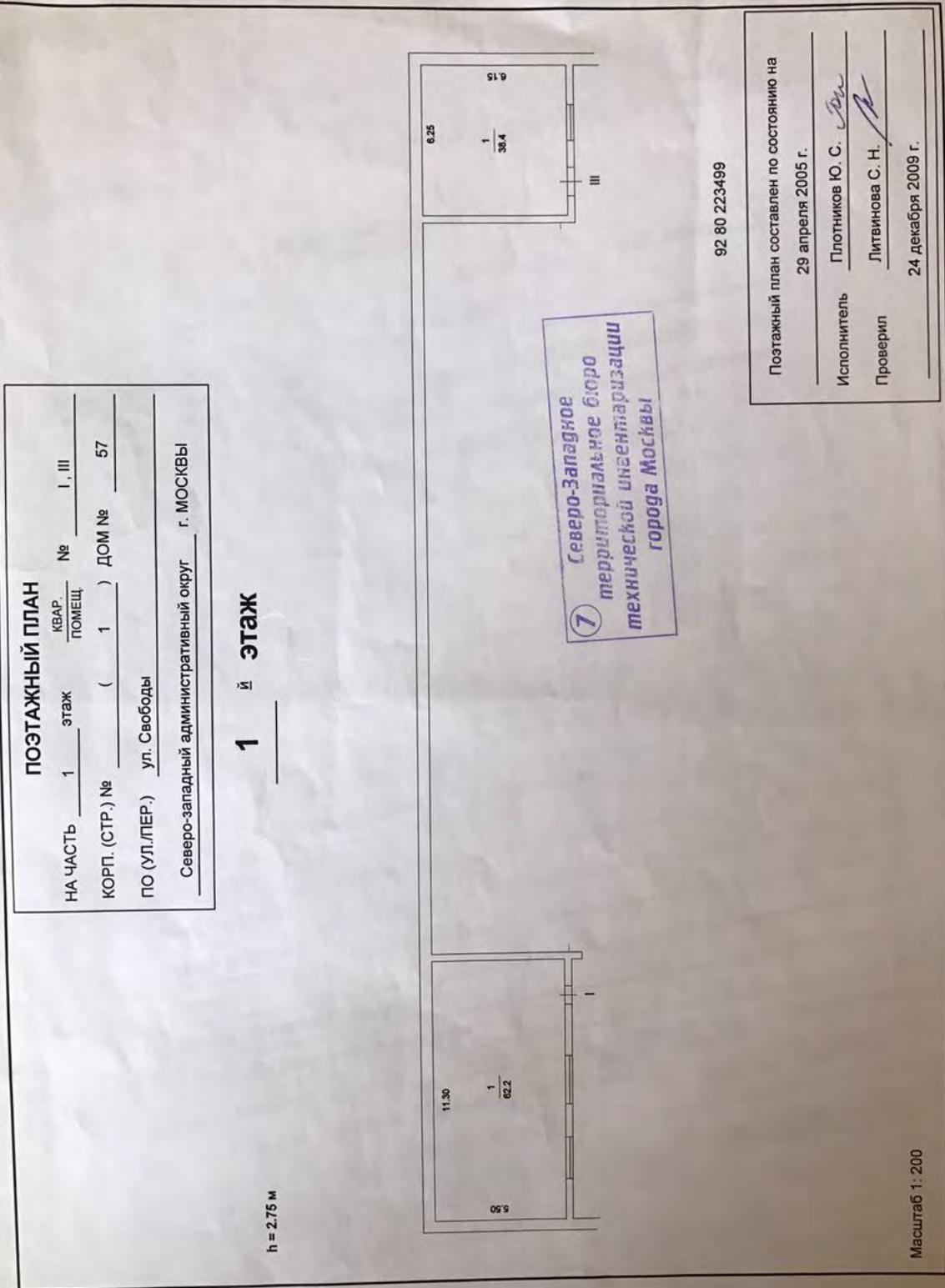


Плотников Ю.С.

92 80 223499



02 80 09 0098071





Прощито и прозгумеросино

66 листи

дата: 09. 11 2018 г.



ООО «ЭКСО» ТПП РФ

