

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"РЕСУРС"


УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
"ООО «Ресурс»
Рогов А.М.
«10» августа 2021 год

3905/21/Н

ОТЧЕТ № 3905/21/Н

по обоснованию справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилого здания площадью 4346,5 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, мкр. Чертаново Северное, корп. 823 (кадастровый номер 77:05:0006002:1055).

по состоянию на 10 августа 2021 года.

Заказчик.

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Мегаполис-Инвест»
Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд
недвижимости «АТЛАНТ»

Московская область, 2021 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ, УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ, СИМВОЛОВ, ЕДИНИЦ И ТЕРМИНОВ	3
ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ	5
ВВЕДЕНИЕ	10
1. Основные факты и выводы	10
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	10
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	10
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	11
1.4. Основания для проведения оценки	11
1.5. Дата составления отчета	11
1.6. Порядковый номер отчета	11
2. Задание на оценку, в соответствии с требованиями федеральных стандартов	12
3. Сведения о заказчике и об исполнителе	14
4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	16
5. Применяемые Стандарты оценочной деятельности	19
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	19
6. Этапы процесса оценки	19
7. Описание объекта оценки	19
7.1. Сведения об объекте оценки	19
7.1.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком	19
7.1.3. Краткая характеристика оцениваемого объекта недвижимости	20
7.2. Визуальный осмотр объекта оценки	22
7.3. Анализ местоположения объекта оценки	25
8. Анализ рынка	27
8.1.1. Основные показатели развития экономики	27
8.1.2. Обзор общеэкономической и социально-экономической ситуации в регионе	28
8.2. Обзор состояния рынка недвижимости региона	29
8.3. Обзор сегмента рынка, к которому относится объект оценки	30
9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	32
10. Описание процесса оценки объекта оценки	33
10.1. Методология оценки	33
10.2. Вид определяемой стоимости	33
10.3. Состав и качество оцениваемых прав	33
10.3.1. Юридическая подоснова оценки	34
10.3.2. Анализ стандартов финансовой отчетности	34
10.3.3. Описание качества передаваемых прав	34
10.4. Описание процесса оценки	34
10.4.1. Затратный подход	35
10.5. Рыночный подход	36
10.6. Доходный подход	48
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	62
11. Согласование результатов и итоговое заключение о стоимости	62
12. Заявление о качестве	65
13. Квалификация исполнителей	65
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	66
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	67

ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ, УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ, СИМВОЛОВ, ЕДИНИЦ И ТЕРМИНОВ

Оценщик (субъект оценочной деятельности) – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Отчет об оценке – документ, составленный оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет.

Заказчик (субъект оценочной деятельности) – юридическое или физическое лицо, которое заключило договор об оценке с Оценщиком или юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Оценочная организация – юридическое лицо, соответствующая условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», и с которым оценщик заключил трудовой договор.

Пользователь Отчета об оценке – любое лицо, имеющее заинтересованность в результатах оценки.

Объекты оценки (в трактовке Федерального закона №135-ФЗ).

К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. От способности того или иного объекта собственности удовлетворять имеющиеся потребности, и от преимуществ, которые принесет обладание этим объектом в дальнейшем, зависит его ценность, и, следовательно, стоимость.

К *объектам гражданских прав* относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Цель оценки - цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Затратный подход - метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

Рыночный подход - метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Исходные данные - допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Исходные данные 1 Уровня - котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

Исходные данные 2 Уровня - исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.

Исходные данные 3 Уровня - ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.

Подтверждаемые рынком исходные данные - исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.

Доходный подход - методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.

Участники рынка - покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками:

- они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки справедливой стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях.

- они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки.

- они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством.

- они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.

Наблюдаемые исходные данные - исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Операция на добровольной основе - вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).

Основной рынок - рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.

Премия за риск - компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется "корректировка с учетом рисков".

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

Нефинансовые активы – это объекты, которые находятся в использовании субъектов хозяйствования, при этом они приносят им потенциальную или реальную экономическую прибыль в результате их эксплуатации.

ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ



УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор

ООО «Ресурс»

Рогов А.М.

«10» 10/2021 год

ОЦЕНОЧНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

к отчету № 3905/21/Н по определению справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ»

Основание проведения оценки: Договор на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Горячевой Елены Анатольевны и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича, Дополнительное соглашение № 1 от 22 июля 2021 года к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года

Наименование и место нахождения объекта оценки: объектом оценки является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилое здание площадью 4346,5 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, мкр. Чертаново Северное, корп. 823 (кадастровый номер 77:05:0006002:1055).

Согласно представленным документам в отношении объекта оценки имеются ограничения прав и обременение объекта недвижимости: аренда, доверительное управление.

(Полное описание объекта оценки полностью предоставлено в составе Отчета № 3905/21/Н)

Собственник объекта: собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.01.2021 года № КУВИ-002/2021-1931927).

Вид права: общая долевая собственность

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АТЛАНТ» (ООО «УК «Мегаполис-Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АТЛАНТ»).

Реквизиты Заказчика: ООО «УК «Мегаполис-Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АТЛАНТ»
Адрес местонахождения: 127051, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Мещанский, Цветной б-р, д. 2, помещ. I, ком. 10.
ИНН: 3445109706 КПП 770201001
ОГРН 1103460001512. Дата присвоения ОГРН 26.03.2010
р/с 40701810038000005266 Банк ПАО СБЕРБАНК к/сч.: 30101810400000000225
БИК 044525225

Исполнитель: *Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича.*

Реквизиты Исполнителя: Адрес местонахождения: 143 600, Россия, Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Тел. 8 (49636) 2-39-68. Юридический адрес: 143 600, Россия, Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. ИНН 5004026778; Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ выдано 27 мая 2015 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 19 по Московской области; ОГРН 1155004000436, дата присвоения ОГРН 27.05.2015 года.

Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от 18 января 2021 года, выдан ПАО СК «Росгосстрах» на страховую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора страхования с 29 января 2021 года по 28 января 2022 года.

Оценщик, работающий на основании трудового договора *Глазкова Елена Николаевна*, место нахождения оценщика и почтовый адрес оценщика: местонахождение и почтовый адрес оценщика совпадают с местонахождением и почтовым адресом исполнителя: Россия, Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Номер контактного телефона оценщика: номер контактного телефона оценщика совпадает с номером контактного телефона исполнителя: 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты оценщика: адрес электронной почты оценщика совпадает с адресом электронной почты исполнителя zaoresurs2007@yandex.ru.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022841-1 от 25 июня 2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 25 июня 2021 года № 205, бланк 014956-КА1, срок действия аттестата до 25 июня 2024 года.

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. Суворовская, д.19, стр.1, г. Москва, 107023, www.sroarfo.ru, arfo@sroarfo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964574 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-060333/20 выдан 06 августа 2020 года Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2020 года по 10 сентября 2021 года, дополнительное соглашение № 1 к договору обязательного страхования ответственности оценщика № 433-060333/20 от 16 марта 2021 года. Стаж работы в оценочной деятельности 13 лет.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» (ИНН 5004026778), Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Тел. 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты: zaoresurs2007@yandex.ru.

Рогов Алексей Михайлович, место нахождения оценщика и почтовый адрес оценщика: местонахождение и почтовый адрес оценщика совпадают с местонахождением и почтовым адресом исполнителя: Россия, Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Номер контактного телефона оценщика: номер контактного телефона оценщика совпадает с номером контактного телефона исполнителя: 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты оценщика: адрес электронной почты оценщика совпадает с адресом электронной почты исполнителя zaoresurs2007@yandex.ru.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022843-1 от 25 июня 2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании

решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 25 июня 2021 года № 205, бланк 014957-КА1, срок действия аттестата до 25 июня 2024 года.

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. Суворовская, д.19, стр.1, г. Москва, 107023. Дата вступления в СРОО: 05.07.2006 года. Реестровый номер в СРОО: 287. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 543 094 выдан 15 сентября 2000 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-060337/20 выдан 06 августа 2020 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 05 сентября 2020 года по 04 сентября 2021 года. Стаж работы в оценочной деятельности 21 год.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» (ИНН 5004026778), Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Тел. 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты: zaoresurs2007@yandex.ru

Оценщик, проводивший оценку: Глазкова Елена Николаевна, место нахождения оценщика и почтовый адрес оценщика: местонахождение и почтовый адрес оценщика совпадают с местонахождением и почтовым адресом исполнителя: Россия, Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Номер контактного телефона оценщика: номер контактного телефона оценщика совпадает с номером контактного телефона исполнителя: 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты оценщика: адрес электронной почты оценщика совпадает с адресом электронной почты исполнителя zaoresurs2007@yandex.ru.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022841-1 от 25 июня 2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 25 июня 2021 года № 205, бланк 014956-КА1, срок действия аттестата до 25 июня 2024 года.

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. Суворовская, д.19, стр.1, г. Москва, 107023, www.sroarfo.ru, arfo@sroarfo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964574 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-060333/20 выдан 06 августа 2020 года Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2020 года по 10 сентября 2021 года, дополнительное соглашение № 1 к договору обязательного страхования ответственности оценщика № 433-060333/20 от 16 марта 2021 года. Стаж работы в оценочной деятельности 13 лет.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» (ИНН 5004026778), Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Тел. 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты: zaoresurs2007@yandex.ru.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения о независимости оценщика

Настоящим оценщик Глазкова Елена Николаевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Глазкова Елена Николаевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Глазкова Елена Николаевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Цель оценки: определение справедливой стоимости.

Задачи оценки: определение справедливой стоимости для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ».

Стандарты оценки: оценка проведена в соответствии с Законом № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №297, Федеральным стандартом оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №298, Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №299, Требованиями к отчёту об оценке рыночной стоимости недвижимости, разработанными НП «СРО АРМО» (СТО АРМО 1.01-2008), Федеральным стандартом оценки (ФСО №7) «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611; Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н».

Краткое изложение содержания проведенных работ.

В ходе выполнения задания на оценку работа велась по следующим основным направлениям:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

При проведении оценки рассматривалась возможность применения трех подходов к оценке: затратного, рыночного и доходного.

Дата оценки: оценка проведена 10 августа 2021 года по состоянию на 10 августа 2021 года.

Дата составления и порядковый номер отчета: В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 3905/21/Н. Датой составления Отчета является 10 августа 2021 года.

Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилого здания площадью 4346,5 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, мкр. Чертаново Северное, корп. 823 (кадастровый номер 77:05:0006002:1055), по состоянию на «10» августа 2021 года, без учета НДС, составляет:

335 333 029 рублей

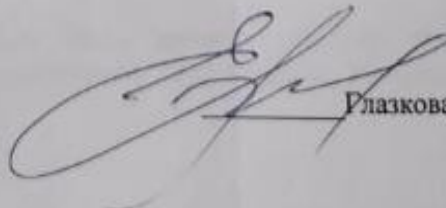
(Триста тридцать пять миллионов триста тридцать три тысячи двадцать девять рублей)

Оценка проведена доходным и рыночным подходами.

Оценочное заключение подготовлено на основании Отчета об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом Отчета, т.е. с учетом всех принятых в Отчете допущений и ограничений.

Описание объекта оценки, ограничительные условия и допущения, подробный анализ исходной информации, перечень используемых документов и описание процедуры оценки представлены в соответствующих разделах Отчета № 3905/21/Н.

Оценщик 1 категории


Глазкова Е.Н.

ВВЕДЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование и место нахождения объекта оценки: объектом оценки является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилое здание площадью 4346,5 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, мкр. Чертаново Северное, корп. 823 (кадастровый номер 77:05:0006002:1055).

Согласно представленным документам в отношении объекта оценки имеются ограничения прав и обременение объекта недвижимости: аренда, доверительное управление.

Собственник объекта: собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.01.2021 года № КУВИ-002/2021-1931927).

Вид права: общая долевая собственность

Цель оценки: определение справедливой стоимости.

Задачи оценки: определение справедливой стоимости для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ».

Дата оценки: оценка проведена 10 августа 2021 года по состоянию на 10 августа 2021 года.

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

При оценке справедливой стоимости объекта оценки рассматривалась возможность применения трех подходов: затратного, рыночного и доходного. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже следует краткое обсуждение результатов каждого из подходов и обоснование итогового заключения о справедливой стоимости объекта оценки.

Оценка затратным подходом. При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа.

Для целей настоящего Отчета Оценщиком было принято решение отказаться от использования затратного подхода при определении справедливой стоимости объекта оценки.

Оценка рыночным подходом. При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами или группой активов.

Расчет стоимости рыночным подходом показал следующий результат:

338 887 912 рублей

(Триста тридцать восемь миллионов восемьсот восемьдесят семь тысяч девятьсот двенадцать рублей)

Оценка доходным подходом. При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Расчет стоимости доходным подходом показал следующий результат:

331 778 146 рублей

(Триста тридцать один миллион семьсот семьдесят восемь тысяч сто сорок шесть рублей)

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилого здания площадью 4346,5 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, мкр. Чертаново Северное, корп. 823 (кадастровый номер 77:05:0006002:1055), по состоянию на «10» августа 2021 года, без учета НДС, составляет:

335 333 029 рублей

(Триста тридцать пять миллионов триста тридцать три тысячи двадцать девять рублей)

1.4. Основание проведения оценки: Договор на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Горячевой Елены Анатольевны и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича., Дополнительное соглашение № 1 от 22 июля 2021 года к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года

1.5. Дата составления Отчета: Датой составления Отчета является **10 августа 2021 года.**

1.6. Порядковый номер отчета: В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 3905/21/Н.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ, В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки: объектом оценки является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилое здание площадью 4346,5 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, мкр. Чертаново Северное, корп. 823 (кадастровый номер 77:05:0006002:1055).

Состав объекта оценки: нежилое здание площадью 4346,5 кв.м. двухэтажное капитальное.

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей: характеристики объекта оценки приняты на основании документов, предоставленных заказчиком (полный перечень указан в п 7.1.2. «Перечень документов, предоставленных Заказчиком» настоящего отчета), а также по результатам визуального осмотра.

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав: Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.01.2021 года № КУВИ-002/2021-1931927).

Вид права: общая долевая собственность.

Согласно представленным документам в отношении объекта оценки имеются ограничения прав и обременение объекта недвижимости: аренда, доверительное управление.

Цель оценки: определение справедливой стоимости.

Задача оценки (назначение оценки): определение справедливой стоимости для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ».

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: проведенная оценка действительна лишь в указанных в Отчете целях. В случае если Заказчик планирует использовать оценку для других целей, это должно регулироваться новым Договором, подписанным Сторонами.

Вид стоимости: справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): 10 августа 2021 года по состоянию на 10 августа 2021 года.

Срок проведения оценки: не позднее 10 августа 2021 года, в соответствии с Дополнительным соглашением № 1 от 22.07.2021 года к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года, заключенному между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Горячевой Елены Анатольевны и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным мнением Оценщика, рассматривается как достоверная. Оценщик не проводит экспертизу предоставленных Заказчиком документов. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную полноту и точность документации. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности, подтвержденное документально, считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
4. Оценка объекта оценки проводится на основании правоустанавливающих документов, а также документов, подтверждающих физические характеристики объектов. Оценщик не занимается измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
5. В зависимости от условий оценки, состава предоставленной Заказчиком информации, Оценщик самостоятельно выбирает методику определения стоимости объекта оценки.
6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
8. Все иллюстративные материалы, которые могут быть использованы в Отчете об оценке, приводятся в целях облегчения пользователю Отчета визуального восприятия.
9. Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке или будет заключена иная сделка по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.
11. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Предоставленный официальный Отчет об оценке должен рассматриваться как единое целое.
12. Итоговая величина стоимости, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой, для целей, указанных в Отчете об оценке, если с даты составления Отчета об оценке, до даты использования результатов оценки, прошло не более 6 месяцев.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АТЛАНТ» (ООО «УК «Мегаполис-Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АТЛАНТ»).

Реквизиты Заказчика: ООО «УК «Мегаполис-Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АТЛАНТ»
Адрес местонахождения: 127051, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Мещанский, Цветной б-р, д. 2, помещ. I, ком. 10.
ИНН: 3445109706 КПП 770201001
ОГРН 1103460001512. Дата присвоения ОГРН 26.03.2010
р/с 40701810038000005266 Банк ПАО СБЕРБАНК к/сч.: 30101810400000000225
БИК 044525225

Исполнитель: *Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича.*

Реквизиты Исполнителя: Адрес местонахождения: 143 600, Россия, Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Тел. 8 (49636) 2-39-68. Юридический адрес: 143 600, Россия, Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. ИНН 5004026778; Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ выдано 27 мая 2015 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 19 по Московской области; ОГРН 1155004000436, дата присвоения ОГРН 27.05.2015 года.

Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от 18 января 2021 года, выдан ПАО СК «Росгосстрах» на страховую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора страхования с 29 января 2021 года по 28 января 2022 года.

Оценщик, работающий на основании трудового договора *Глазкова Елена Николаевна*, место нахождения оценщика и почтовый адрес оценщика: местонахождение и почтовый адрес оценщика совпадают с местонахождением и почтовым адресом исполнителя: Россия, Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Номер контактного телефона оценщика: номер контактного телефона оценщика совпадает с номером контактного телефона исполнителя: 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты оценщика: адрес электронной почты оценщика совпадает с адресом электронной почты исполнителя zaoresurs2007@yandex.ru.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022841-1 от 25 июня 2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 25 июня 2021 года № 205, бланк 014956-КА1, срок действия аттестата до 25 июня 2024 года.

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. Суворовская, д.19, стр.1, г. Москва, 107023, www.sroarfo.ru, arfo@sroarfo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964574 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-060333/20 выдан 06 августа 2020 года Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2020 года по 10 сентября 2021 года, дополнительное соглашение № 1 к договору обязательного страхования ответственности оценщика № 433-060333/20 от 16 марта 2021 года. Стаж работы в оценочной деятельности 13 лет.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» (ИНН 5004026778), Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Тел. 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты: zaoresurs2007@yandex.ru.

Рогов Алексей Михайлович, место нахождения оценщика и почтовый адрес оценщика: местонахождение и почтовый адрес оценщика совпадают с местонахождением и почтовым адресом исполнителя: Россия, Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Номер контактного телефона оценщика: номер контактного телефона оценщика совпадает с номером контактного телефона исполнителя: 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты оценщика: адрес электронной почты оценщика совпадает с адресом электронной почты исполнителя zaoresurs2007@yandex.ru.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022843-1 от 25 июня 2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 25 июня 2021 года № 205, бланк 014957-КА1, срок действия аттестата до 25 июня 2024 года.

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. Суворовская, д.19, стр.1, г. Москва, 107023. Дата вступления в СРОО: 05.07.2006 года. Реестровый номер в СРОО: 287. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 543 094 выдан 15 сентября 2000 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-060337/20 выдан 06 августа 2020 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 05 сентября 2020 года по 04 сентября 2021 года. Стаж работы в оценочной деятельности 21 год.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» (ИНН 5004026778), Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Тел. 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты: zaoresurs2007@yandex.ru

Оценщик, проводивший оценку: *Глазкова Елена Николаевна*, место нахождения оценщика и почтовый адрес оценщика: местонахождение и почтовый адрес оценщика совпадают с местонахождением и почтовым адресом исполнителя: Россия, Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Номер контактного телефона оценщика: номер контактного телефона оценщика совпадает с номером контактного телефона исполнителя: 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты оценщика: адрес электронной почты оценщика совпадает с адресом электронной почты исполнителя zaoresurs2007@yandex.ru.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022841-1 от 25 июня 2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 25 июня 2021 года № 205, бланк 014956-КА1, срок действия аттестата до 25 июня 2024 года.

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. Суворовская, д.19, стр.1, г. Москва, 107023, www.sroarfo.ru, arfo@sroarfo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964574 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-060333/20 выдан 06 августа 2020 года Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора

страхования с 11 сентября 2020 года по 10 сентября 2021 года, дополнительное соглашение № 1 к договору обязательного страхования ответственности оценщика № 433-060333/20 от 16 марта 2021 года. Стаж работы в оценочной деятельности 13 лет.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» (ИНН 5004026778), Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Тел. 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты: zaoresurs2007@yandex.ru.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения о независимости оценщика

Настоящим оценщик Глазкова Елена Николаевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Глазкова Елена Николаевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Глазкова Елена Николаевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения

Результатом оценки является величина справедливой стоимости объекта оценки.

Результат оценки может использоваться Заказчиком для целей, указанных в Договоре на проведение оценки.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.

2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.

3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

1. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.
2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Допущения и ограничения к проведению оценки

1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.
2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.
3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.
4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

Допущения в отношении оцениваемых прав

1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.

Допущения в отношении используемых методов расчета

При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета об оценке.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным мнением Оценщика, рассматривается как достоверная. Оценщик не проводит экспертизу предоставленных Заказчиком документов. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную полноту и точность документации. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, были получены из открытых источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации. Информация, используемая Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, полученная от Заказчика и его представителей, в результате проведения анализа рынка, исследований, экспертных суждений, считается достаточной, при этом 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.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право

оцениваемой собственности, подтвержденное документально, считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Оценка объекта оценки проводится на основании правоустанавливающих документов, а также документов, подтверждающих физические характеристики объектов. Все размеры и объемы, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматриваются как истинные. Оценщик не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

5. В зависимости от условий проведения оценки, наличия, состава, достоверности и достаточности данных, предоставленных Заказчиком и полученных Оценщиком в результате анализа, Оценщик самостоятельно выбирает методику определения стоимости объекта оценки.

6. Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на ситуацию на рынке недвижимости, а, следовательно, и на стоимость объекта.

7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке или будет заключена иная сделка в отношении объекта оценки по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.

8. Согласование (обобщение) результатов оценки, полученных с использованием сравнительного, доходного и затратного подходов, выполняется с учетом следующих факторов:

1. соответствие типу и характеру использования объекта оценки;
2. соответствие целям оценки и используемому определению (стандарту) стоимости;
3. надежность и достаточность информации, используемой в расчетах.

Какие-либо обстоятельства, влияющие на мнение Оценщика относительно значимости результатов оценки, полученных каждым из подходов, отражены в Отчете об оценке.

Расхождение результатов, полученных каждым из подходов к оценке, неотъемлемо связано со специфическими особенностями, присущими данному объекту оценки, его уникальностью, принадлежностью к тому или иному сегменту рынка.

9. Итоговая величина стоимости может быть признана рекомендуемой, для целей, указанных в Отчете об оценке, если с даты составления Отчета об оценке, до даты использования результатов оценки, прошло не более 6 месяцев.

10. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием округления чисел и разницы курса валют, используемых для расчета результата оценки.

11. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

12. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

13. Все иллюстративные материалы, которые могут быть использованы в Отчете об оценке, приводятся в целях облегчения пользователю Отчета визуального восприятия.

14. Настоящий Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Предоставленный официальный Отчет об оценке и Оценочное Заключение должны рассматриваться как единое целое.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка проведена в соответствии с:

- Законом № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
- Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №297;
- Федеральным стандартом оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №298;
- Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №299;
- Федеральным стандартом оценки (ФСО№7) «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611;
- Требованиями к отчёту об оценке рыночной стоимости недвижимости, разработанными НП «СРО АРМО» (СТО АРМО 1.01-2008);
- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

6. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки состоит из нескольких последовательно выполняемых этапов:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
- расчет стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
- согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Сведения об объекте оценки

Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта недвижимости определены на основании визуального осмотра объекта оценки (Акт осмотра объекта оценки Оценщиком прилагается к настоящему Отчету), а также с использованием документации, предоставленной Заказчиком.

7.1.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком.

Исходная информация для выполнения настоящего Отчета принята Оценщиком из документов, предоставленных Заказчиком, а именно:

- выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20 января 2021 года № КУВИ-002/2021-1931927;
- технического паспорта от 01.12.1992г. (архивная копия);
- кадастрового паспорта здания от 26 сентября 2016 года № 99/2016/7961958;

- договора аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке № М-05-049452 от 26.08.2016 года;
- дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 26.08.2016 года № М-05-049452.

7.1.3. Краткая характеристика оцениваемого объекта представлена в следующей таблице:

Таблица 1

Общая информация	
Наименование объекта оценки	Нежилое здание
Правообладатель	собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.01.2021 года № КУВИ-002/2021-1931927).
Вид права	Общая долевая собственность
Кадастровый номер объекта	77:05:0006002:1055
Кадастровая стоимость объекта оценки	429 627 880,04 руб.
Функциональное назначение	Нежилое здание торгового назначения
Ограничения использования	аренда, доверительное управление.
Описание местоположения объекта оценки	
Адрес объекта:	Российская Федерация, г. Москва, мкр. Чертаново Северное, корп. 823.
Административный округ	Южный административный округ
Территориально-экономическая зона	Район Чертаново Северное
Расположение относительно основных магистралей	Проектируемый проезд № 5464 в непосредственной близости, Балаклавский проспект – приблизительно 2 километра. МКАД – приблизительно 12 км ТТК – приблизительно 11 км
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	Станция метро «Чертановская» - приблизительно 950 м. (10 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости
Транспортная доступность	Отличная
Удобство подъездных путей	Удобный асфальтированный подъезд
Проходимость места	Высокая
Особенности экологии района	Удовлетворительная экологическая обстановка
Уровень развития инфраструктуры	Высокий

Состояние прилегающей территории	Хорошее
Ближайшее окружение	Жилая застройка, объекты коммерческого назначения.
Степень окружающей застройки	Высокая плотность
Описание характеристик земельного участка	
Площадь земельного участка, м ²	4880
Вид прав на землю	Аренда до 03 июня 2065 года
Категория земель	Земли населённых пунктов
Наличие и состав коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Кадастровый номер	77:05:0006002:13681
Кадастровая стоимость	212 001 693,6 руб.
Обустройство участка	Замощение
Наличие ограждения	Отсутствует
Физические характеристики объекта оценки (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
Общая площадь, м ²	4346,5
В том числе основная площадь, м ²	4346,5
Этажность строения	2 этажное
Этаж расположения помещений	1, 2
Тип здания	Капитальное нежилое здание
Высота помещений, м.	4,00 м, 8,80 м, 9,80 м
Прочие параметры	Наличие погрузо-разгрузочной зоны
Класс отделки (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт)	Стандартный ремонт
Необходимость / отсутствие необходимости в ремонтных работах	Для использования объекта по функциональному назначению необходимо производство ремонтных работ в части помещений
Перечень и класс инженерного оборудования (импортное, частично импортное, современное отечественное, устаревшее отечественное)	Импортное
Состояние инженерного оборудования (новое, не требует ремонта, требует ремонта, не требует замены, требует замены)	Не требует ремонта
Данные о наличии/отсутствии соответствующего оборудования к системе электроснабжения, водоснабжения, канализации	Оборудование системы электроснабжения, отопления, водоснабжения и канализации в наличии.
Инженерные коммуникации (наличие, источники) Электричество	От магистральных сетей

Канализация	От магистральных сетей
Отопление	От магистральных сетей
Вода (хол)	От магистральных сетей
Вентиляция	Имеется
Охранная сигнализация	Имеется
Видеонаблюдение	Имеется
Кондиционирование	Имеется
Телефон	Имеется
Интернет	Имеется
Группа капитальности	В техническом паспорте не указана
Наличие мансарды, технического подполья, подвала	-
Год постройки здания	1983
Данные о реконструкции/проведении последнего ремонта	Ремонт производился
Состав площадей	Основная, вспомогательная
Памятник архитектуры	Нет
Описание конструкций объекта недвижимости (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
Строительные конструкции	фундамент – бетонный; стены – панельные; перегородки – панельные; перекрытия – железобетонные плиты; полы – плитка керамическая; проемы – ПВХ отделочные работы – стандартный ремонт
Инженерное обеспечение. Санитарно-технические устройства	холодное водоснабжение, канализация, электроосвещение, отопление – от централизованных сетей.
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное
Данные о внешнем виде фасада дома	Хорошее
Наличие удобного подъезда	Имеется
Обеспечение безопасности	Видеонаблюдение, сигнализация

7.2. Визуальный осмотр объекта оценки.

«10» августа 2021 года оценщиком был проведен визуальный осмотр объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, мкр. Чертаново Северное, корп. 823.

В результате осмотра выявлено следующее:

- объект расположен в 950 м. от станции метро «Чертановская», автобусная остановка в непосредственной близости;
- транспортную достижимость можно охарактеризовать как отличную, имеется удобный асфальтированный подъезд от Проектируемого проезда № 5464;
- техническое состояние объекта оценки нормальное (рабочее), требуется проведение ремонтных работ в части помещений;
- ближайшее окружение - жилая застройка, объекты коммерческого назначения;
- конструктивные особенности здания соответствуют данным, указанным в таблице 2.

Описание технического состояния основных элементов здания

Определение технического состояния элементов здания осуществляется оценщиком на основании технической документации, визуального осмотра с применением Правил оценки физического износа зданий ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой. – М: Прейскурантиздат, 1988. – 72с.

Шкала оценки физического состояния здания

Таблица 2

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Состояние отделки
«Евростандарт»	здание пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	Евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	новая
Упрощенный «евростандарт»	здание пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	Высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	новая или не требует ремонта
Отличное	здание пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	новая или не требует ремонта
Нормальное (рабочее)	здание пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	улучшенная	не требует ремонта

Удовлетворительное	здание пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с перекрытиями и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).	простая	требуется косметический ремонт
Неудовлетворительное	здание в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.	-	требуется ремонт
Аварийное	здание не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	Требуется капитальный ремонт

Таким образом, на основании визуального осмотра, с использованием приведенной шкалы оценки физического состояния здания, таблиц физического износа конструкций и элементов зданий Правил оценки физического износа зданий ВСН 53-86(р), техническое состояние оцениваемого объекта недвижимости можно охарактеризовать как удовлетворительное

7.3. Анализ местоположения объекта оценки¹

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, мкр. Чертаново Северное, кор. 823.

Транспортную достижимость можно охарактеризовать как отличную, имеется удобный асфальтированный подъезд от Проектируемого проезда № 5464, ближайшая станция метро «Чертановская» (приблизительно 950 м), ближайшее окружение - жилая застройка, объекты коммерческого назначения.

Схема расположения

Рис.1

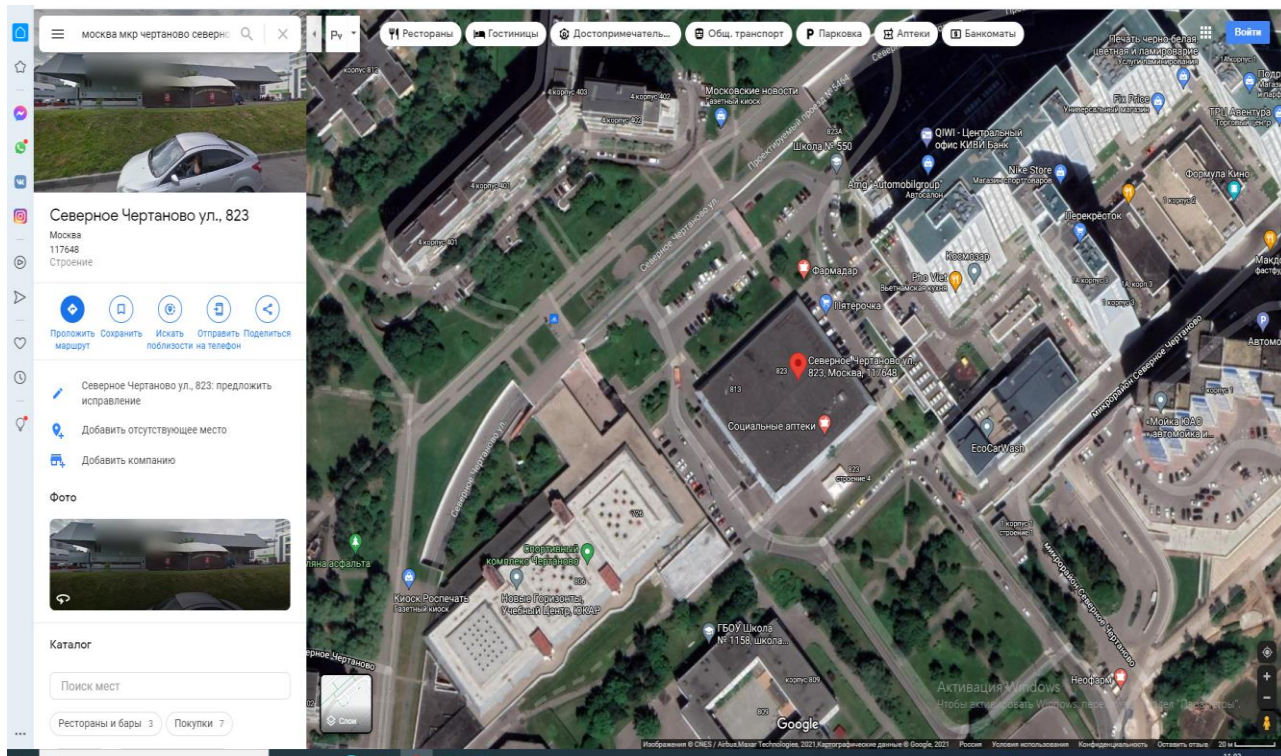
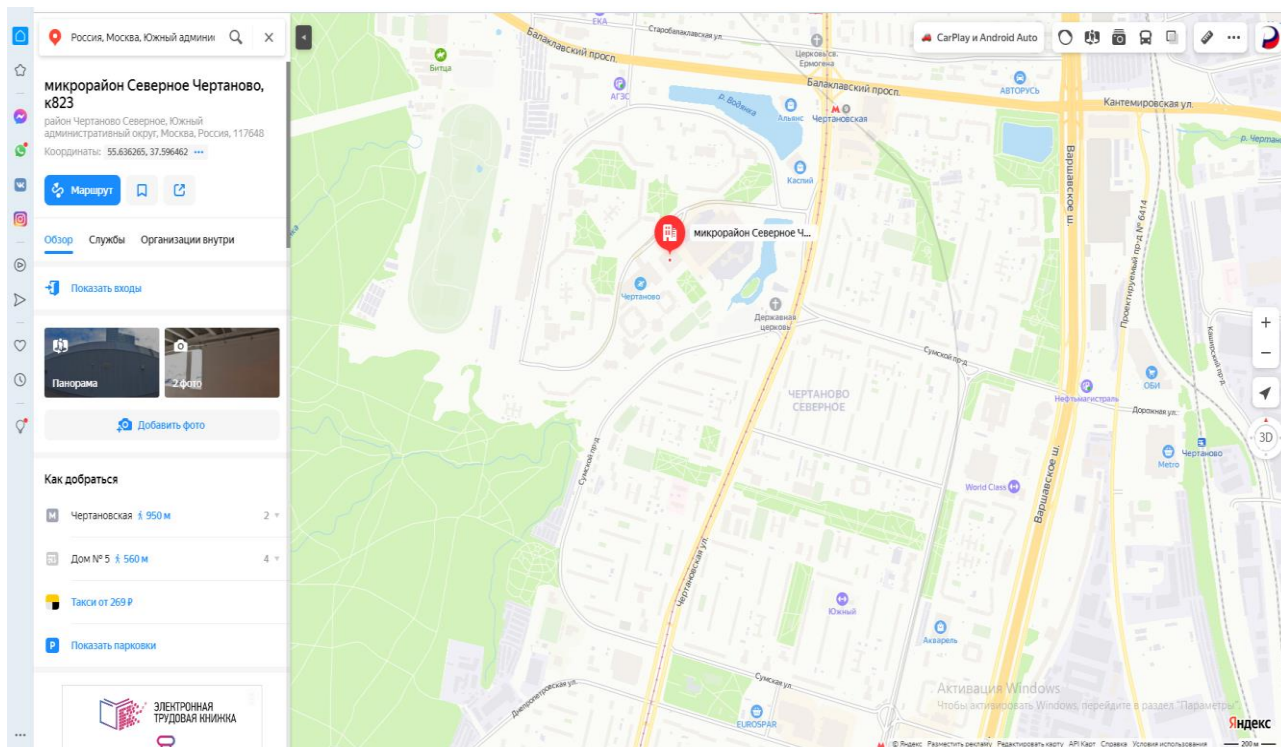
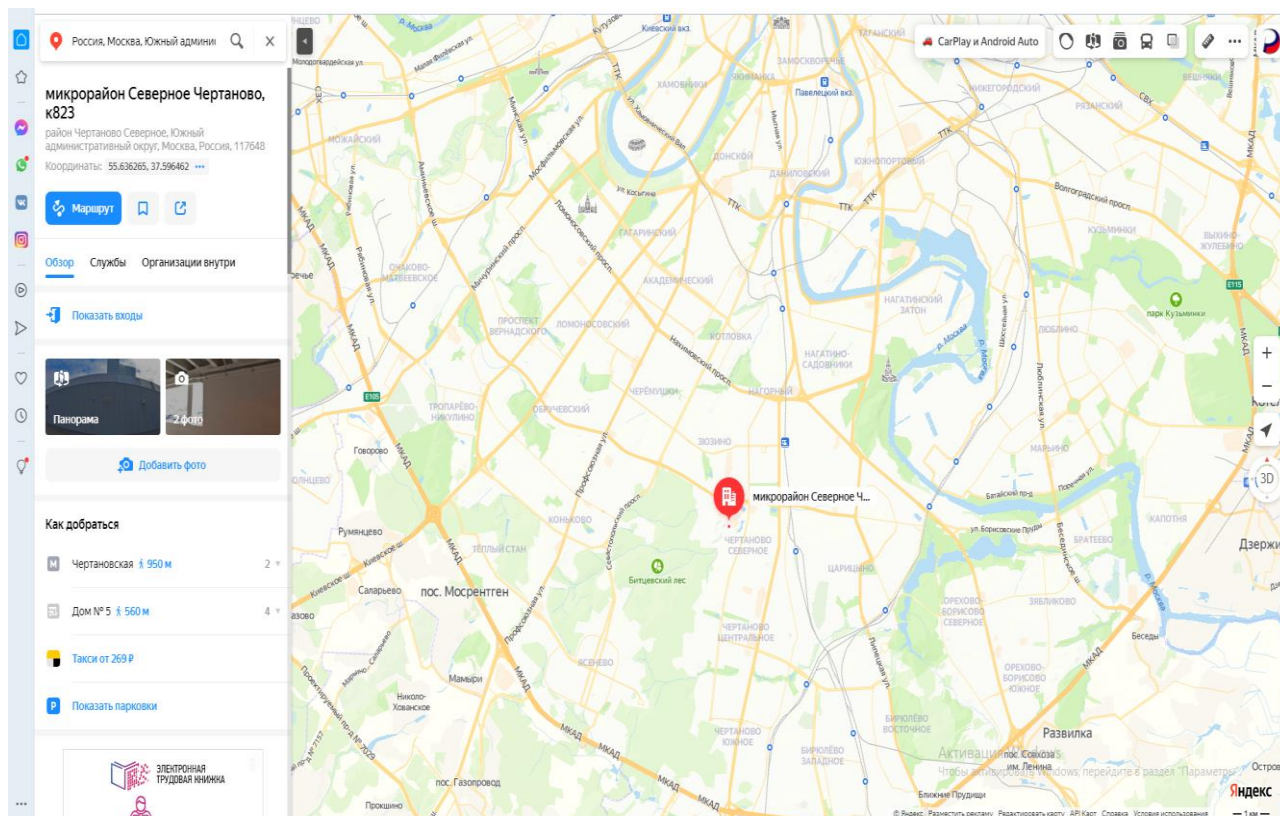


Схема расположения на карте

Рис.2



¹<https://ru.wikipedia.org/>, <http://mosopen.ru/>



Район Чертаново Северное — район в Южном административном округе Москвы и соответствующее ему одноимённое внутригородское муниципальное образование.

На территории района находится уникальный для Москвы жилой комплекс — микрорайон Северное Чертаново, построенный в 1978—1980 годах.

Площадь территории района составляет 540,16 га (2010 год), население — 114506 человек (2018 год), плотность населения — 21198,53 чел./км² (2018 год), площадь жилого фонда — 1899,5 тыс. м² (2010 год).

Границы района определены Законом города Москвы «О территориальном делении города Москвы» от 5 июля 1995 года (с изменениями на 26 июня 2013 года):

Граница района Чертаново Северное проходит: по осям проектируемого проезда № 5212 (А), далее по оси Днепропетровской улицы до границы владения № 12, на северо-запад по северной границе ОАО «Мосэнерго» до межевого знака № 1, далее на север вдоль лесной дорожки, по границе лесного массива природно-исторического парка «Битцевский лес», далее по южным и западным границам земельного участка спортивного клуба «Дина», по западным границам конноспортивного комплекса «Битца», осям: Балаклавского проспекта, Варшавского шоссе, южной границе территории метродепо «Москворецкое», оси полосы отвода Павелецкого направления Московской железной дороги, по северной границе владения № 3 по Дорожной улице, по осям: проектируемого проезда № 262, Дорожной улицы, проектируемого проезда № 5150, Варшавского шоссе до проектируемого проезда № 5212 (А).

На территории района расположено две станции метро — «Чертановская» и «Южная» Серпуховско-Тимирязевской линии.

По территории района протекают реки Чертановка и Водянка. На них образован комплекс искусственных водоёмов Чертановские пруды.

Вывод по анализу местоположения: в целом, местоположение объекта оценки оценивается как отличное

8. АНАЛИЗ РЫНКА

8.1. Обзор общеэкономической ситуации и социально-экономической ситуации в регионе.

8.1.1. Основные показатели развития экономики²

Россия пересмотрела оценку своего валового внутреннего продукта (ВВП) за первый квартал до снижения на 0,7% в годовом исчислении по сравнению со спадом на 1%, добавив веса утверждениям о том, что экономика близка к возвращению к докризисному уровню. Пандемия COVID-19 парализовала деловую активность и вызвала сокращение экономики на 3% в 2020 году, что вынудило центральный банк снизить процентные ставки до рекордно низких 4,25%, в то время как падение мировых цен на нефть снизило доходы России. Данные, опубликованные Росстатом, показали заметное улучшение по сравнению с падением на 1,8% в годовом исчислении в последнем квартале 2020 года. Центральный банк ожидает, что экономика вернется к докризисному уровню во втором квартале.

Рост ВВП России в апреле составил 10,7% в годовом исчислении. Согласно данным, опубликованным на сайте Минэкономразвития, рост ВВП России в январе-апреле 2021 года в годовом исчислении составил 1,8%.

Промышленное производство в России подскочило на 11,8 процента в годовом исчислении в мае 2021 года после пересмотренного роста на 7,6 процента в предыдущем месяце и по сравнению с рыночными ожиданиями роста на 10,5 процента. Это был самый большой прирост с декабря 2003 года, поскольку добыча сырья увеличилась (12,3 процента против -1,8 процента в апреле), а также электроэнергия, газа и пара; производство кондиционеров росло быстрее (8,7% против 6,0%). Между тем, производство росло более медленными темпами в обрабатывающей промышленности (11,4 процента против 14,9 процента в марте) и водоснабжении (23,8 процента против 30,8 процента). В месячном исчислении промышленное производство упало на 2,1 процента после пересмотренного спада на 4,1 процента в апреле.

Положительное сальдо торгового баланса России увеличилось до 10,59 млрд. долларов США в апреле 2021 года с 7,39 млрд долларов США в соответствующем месяце предыдущего года. Экспорт вырос на 47,6 процента по сравнению с годом ранее до 36,86 миллиарда долларов США, самого высокого уровня с декабря 2019 года, благодаря продажам в страны дальнего зарубежья (45,9 процента) и страны СНГ (58,1 процента). Между тем, импорт вырос на 49,4 процента до 26,27 миллиарда долларов США, самого высокого уровня с октября 2014 года, благодаря закупкам из стран дальнего зарубежья (50,3 процента) и стран СНГ (42,0 процента).

Потребительские цены в России подскочили на 6,0 процента в мае 2021 года после роста на 5,5 процента в предыдущем месяце и выросли быстрее, чем ожидалось рынком на 5,8 процента. Последнее значение оставалось намного выше целевого показателя центрального банка в 4%, и это был самый высокий уровень инфляции с октября 2016 года, в основном за счет цен на продукты питания (7,4 процента), непродовольственные товары (6,7 процента) и, наконец, услуги (3,3 процента). В месячном исчислении потребительские цены выросли на 0,7 процента после роста на 0,6 процента в апреле и по сравнению с прогнозами роста на 0,6 процента.

Уровень безработицы в России снизился до 5,2 процента в апреле 2021 года с 5,4 процента в предыдущем месяце и ниже прогнозов аналитиков в 5,4 процента. Это был самый низкий показатель с марта прошлого года, но все еще выше, чем до пандемии. Число безработных снизилось на 159 тыс. человек с месяцем ранее до 3,898 млн. человек.

² – Источник: использованы данные обзора, опубликованного на сайте <http://www.ereport.ru>.

8.1.2. Обзор общеэкономической и социально-экономической ситуации в регионе. ³

Москва — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 678 079 человек. Входит в десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

На севере и северо-западе Московская область граничит с Тверской областью, на западе — со Смоленской областью, на северо-востоке — с Ярославской областью, на востоке — с Владимирской областью, на юго-востоке — с Рязанской областью, на юге — с Тульской областью, на юго-западе — с Калужской областью. Через Московскую область проходят и обслуживаются ею практически все основные транспортные «линии» России.

Доходы бюджета Москвы за январь-май 2021 года составили 1 трлн 300,7 млрд рублей.

Налоговые доходы Москвы за пять месяцев 2021 года достигли 1 трлн 158,3 млрд рублей. Данный показатель на 25,9% или 238,5 млрд рублей больше, чем в январе – мае 2020 года.

По итогам пяти месяцев текущего года 82,8% всех налоговых доходов в городской бюджет обеспечили отчисления по налогу на доходы физических лиц (НДФЛ) и налогу на прибыль организаций.

По состоянию на 1 июня 2021 года в бюджет Москвы по НДФЛ перечислено 487,1 млрд рублей. Объем поступлений увеличился на 101,2 млрд рублей или 26,2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Отчисления по налогу на прибыль организаций за пять месяцев 2021 года выросли на 21,8% или 84,6 млрд рублей по сравнению с январем-маем 2020 года. В абсолютном выражении поступления составили 472,4 млрд рублей.

По итогам пяти месяцев 2021 года в бюджет Москвы поступило 92,0 млрд рублей неналоговых доходов, что составляет 7,1% от общих доходов городского бюджета.

На государственную программу «Социальная поддержка жителей города Москвы» за январь - май текущего года направлено 221,3 млрд рублей. Расходы на программу «Столичное образование» по итогам пяти месяцев составили 185,9 млрд рублей. На финансирование государственной программы «Развитие культурно-туристической среды и сохранение объектов культурного наследия» из бюджета Москвы выделено 42,3 млрд рублей. На программу «Спорт Москвы» за январь – май 2021 года израсходовано 21,3 млрд рублей.

«На городские социальные программы по развитию здравоохранения, образования, культуры, спорта и социальной поддержке жителей города за пять месяцев 2021 года направлено 674,6 млрд рублей или 53,5% всех расходов бюджета Москвы.

В этом году, помимо исполнения текущих обязательств перед москвичами, одним из приоритетных направлений является ускорение развития социальной инфраструктуры. За январь – май 2021 года в Москве введено в эксплуатацию 22 социальных объекта. В их числе специализированный физкультурно-оздоровительный комплекс для занятий спортом людей с ограниченными возможностями в районе Нагатино-Садовники, блок начальных классов на 300 мест в Южном Бутове, Детский музыкальный театр юного актера в Басманном районе», - прокомментировала руководитель Департамента финансов Москвы.

Размер государственного долга Москвы – 135,0 млрд рублей. Уровень долговой нагрузки на бюджет города на 1 июня 2021 года составил 5,1% от объема запланированных собственных доходов бюджета. Москва имеет высокий уровень устойчивости к долговой нагрузке и внешним шокам. Это неоднократно отмечалось экспертами международных рейтинговых агентств - Moody's Investors Service Limited, S&P Global Ratings, Fitch Ratings – и национального рейтингового агентства АКРА.

³ - Источник: использованы данные, опубликованные на сайте <https://www.mos.ru/news/item/92358073/>

8.2. Обзор состояния рынка недвижимости региона.⁴

За январь — июнь 2021 года инвестиции в российскую коммерческую недвижимость составили 109,7 млрд руб. Это на 17% больше результата первых шести месяцев 2020 года (93,5 млрд руб.), говорится в исследовании консалтингового агентства Knight Frank. Показатель приблизился к допандемийному уровню 2019 года (116 млрд руб.), отмечают аналитики. По оценке Knight Frank, у инвесторов позитивные ожидания, связанные с текущей доходностью инструментов на рынке коммерческой недвижимости. Это позволяет прогнозировать высокую активность в сегменте до конца года. Объем инвестированных средств по итогам всего 2021-го, считают в компании, может оказаться столь же высоким, как в 2011, 2016 и 2019 годах — около 250–270 млрд руб.

Таблица 3

Крупнейшие инвестиционные сделки первого полугодия 2021 года

Сегмент	Объект	Регион	Покупатель	Цена по оценке Knight Frank, млрд руб.
Площадки под девелопмент	Часть проекта Ligovsky City	Санкт-Петербург	ГК «ПИК»	11
Торговые объекты	ТК «Гименей» и «Якиманка, 2Б»	Москва	Частный инвестор	6,4
Площадки под девелопмент	Участок в Мневниках	Москва	«М-Девелопмент»	6,1
Склады	Логопарк «Север-4»	Москва	PLT	5
Офисы	«Технополис Пулково»	Санкт-Петербург	«Стерх»	4,5
Склады	ЛК Nordway	Санкт-Петербург	Central Properties	4,3

Данные: Knight Frank

Самым востребованным у инвесторов типом коммерческой недвижимости в первом полугодии 2021 снова стали площадки под девелопмент — на них пришлось 50% общего объема инвестиций (против 62% годом ранее). Например, площадка под девелопмент в Мневниках. Этот участок расположен в западной части Москвы вблизи станции МЦК «Хорошево» по адресу: Мневники, вл. 1, и представляет собой территорию первого автокомбината им. Геннадия Краузе. Общая площадь участка — 5,5 га. Учитывая расположение объекта, его высокую транспортную и пешеходную доступность, возможно создание как жилого, так и коммерческого объекта. В Санкт-Петербурге ГК «ПИК» в рамках проекта Ligovsky City планирует возвести по программе редевелопмента промышленных территорий исторического центра Северной столицы 800 тыс. кв. м недвижимости. 60% всех купленных за первые шесть месяцев 2021 года земельных участков были реализованы в Санкт-Петербурге и только 40% — в Москве. В первом полугодии 2020 года распределение долей между Санкт-Петербургом и Москвой составляло 14% и 85% соответственно.

⁴ — Используются данные обзора, опубликованного в сети Интернет: <https://realty.rbc.ru/news/60d987a69a79477f5081e339>

Девелоперы продолжают приобретать площадки в силу возросшего спроса на жилье в Санкт-Петербурге, и можно ожидать дальнейшего роста инвестиций в этот сегмент, поясняют в компании. Спрос на столичные площадки замедляется из-за вымывания доступных и ликвидных площадок с рынка и усиления конкуренции со стороны крупнейших игроков.

По оценке управляющего партнера Knight Frank Russia Алексея Новикова, новые постпандемийные реалии привели к заметному росту интереса инвесторов к складской и логистической недвижимости, которая до сих пор находится на подъеме, замечают. За шесть месяцев 2021 года доля инвестиций в складские объекты в абсолютном выражении возросла более чем вдвое. С 2015 по 2019 год средняя доля вложений в складские активы составляла 5–7%, тогда как в 2020 году показатель составил 16%, а по итогам первого полугодия 2021 года — 18%.

В середине мая Росреестр сообщил о рекорде сделок с коммерческой недвижимостью в Москве. В январе — апреле 2021 года в Москве зарегистрировано 44,27 тыс. договоров долевого участия (ДДУ) в строительстве на рынке жилой и нежилой недвижимости. Это в 1,5 раза выше показателя четырех месяцев 2020 года. За апрель было оформлено 12,59 тыс. договоров — почти треть от всех ДДУ с начала года. В Росреестре обратили внимание, что наиболее значительный рост показывает первичный рынок нежилой недвижимости, включающий апартаменты, офисы, гаражи и другие типы коммерческих площадей.

8.3. Обзор сегмента рынка, к которому относится объект оценки.⁵

Согласно данным компании JLL, по итогам 1-го полугодия 2021 года на рынок качественных торговых объектов Москвы вышло два объекта общей арендуемой площадью 43,5 тыс. кв. м. ТРЦ «Гравитация» открылся в 1-м квартале в Чертаново, а Prime Plaza – во 2-м квартале на ул. Каховка. Данный объем является минимальным с 2017 года, когда в первой половине года на рынке не появилось ни одного нового торгового центра. Более того, новое предложение 1-го полугодия 2021 года также является минимальным за последние 17 лет, если не брать в расчет отсутствие ввода в первой половине 2017 года.

«Невысокий показатель ввода новых объектов вызван прежде всего кризисной ситуацией и неопределенностью, царящей на рынке с 2020 года. Девелоперы не спешат запускать новые торговые центры как в связи с действующими и возможными в перспективе ограничениями для ритейла, так и в связи с недостаточной заполняемостью объектов. Конечно, новые проекты часто открываются не полностью занятыми арендаторами и заполняются уже в процессе работы, но именно в настоящий момент высокая неопределенность приводит к переносу сроков ввода», – комментирует Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL.

Во 2-м полугодии 2021 года на рынке может появиться 264 тыс. кв. м качественного предложения. Заявлены различные по типу объекты: от небольших районных до региональных и суперрегиональных проектов. Кроме того, помимо классических торговых центров на московский рынок выйдет Vnukovo Premium Outlet.

«Формат аутлет-центров показал наибольшую устойчивость в кризисный период среди всех сегментов торговой недвижимости. В отличие от большинства классических моллов, в аутлетах в последний год увеличилась как посещаемость, так и продажи. К формату предъявляют активный интерес ритейлеры, собственники торговой недвижимости, а также конечные потребители, что показывает высокую привлекательность данного сегмента», – комментирует Полина Жилкина, руководитель департамента торговой недвижимости компании JLL.

⁵– Использованы данные обзора, опубликованного в сети Интернет: <https://shopandmall.ru/analytics/v-1-m-polugodii-2021-goda-v-moskve-zafiksirovan-minimalnyy-vvod-torgovyh-centrov-za-chetyre-goda>



Кроме того, доля свободных площадей в аутлет-центрах снижается – с конца 2020 года показатель уменьшился на 0,1 п.п. и составил 5,6%, при этом средняя вакантность на рынке растет. По итогам 1-го полугодия 2021 года доля свободных площадей в торговых центрах Москвы составила 5,9%, что на 0,5 п.п. превышает уровень конца 2020 года.

Рис. 5



Источник: JLL

Наибольшее увеличение вакантности произошло в Южном административном округе. Сейчас доля свободных площадей здесь составляет 7,5%, что на 1,9 п.п. выше уровня конца 2020 года. В данном округе наблюдается наибольшее количество свободных площадей. Высокий уровень вакантности также зафиксирован в Северо-восточном и Западном округах, там свободно 6,7% и 6,5% соответственно. Тем не менее в некоторых районах наблюдалось снижение вакантности по итогам 1-го полугодия 2021 года. К примеру, в Восточном округе показатель снизился на 2,1 п.п., в основном за счет постепенного заполнения ТРЦ «Щелковский».

«К концу 2021 года при отсутствии дальнейших ограничений для ритейла и сегмента общественного питания, а также высоком темпе вакцинации в столице и ее эффективности доля свободных площадей в качественных торговых центрах Москвы может вырасти до 7%-8% с учетом ввода новых проектов и увеличения вакантности в наименее современных и качественных объектах. Тем не менее, с учетом возможности введения новых

продолжительных ограничений мы допускаем более консервативный сценарий, при котором вакантность может вырасти до 9-10%», – добавляет Владислав Фадеев.

Активность выхода новых международных брендов по итогам 1 полугодия 2021 года остается невысокой. На российском рынке появилось четыре новых международных бренда. К примеру, на Арбате открылся первый в России бутик итальянского бренда Shikkosa, а бренд Эссо открыл отдельный монобрендовый магазин детской обуви Ecco Kids. За это же время российский рынок покинуло три ритейлера: Topshop, Bath&Body Works и Lefties.

О своем намерении развиваться в России заявили несколько международных ритейлеров, к примеру, бренд H&M Group Arket и японский ритейлер Kenkoh. Таким образом во 2-м полугодии 2021 года можно ожидать несколько интересных открытий.

По данным анализа рынка основными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость коммерческой недвижимости, являются функциональное назначение объекта недвижимости, его тип, например, общая площадь объекта, конструктивные особенности здания: материалы элементов здания, наличие и источники инженерных коммуникаций, год постройки здания, этажность, удобство планировки, особенности местоположения: уровень развития инфраструктуры; транспортная доступность; проходимость места; привлекательность для потенциального приобретателя, а также условия продажи (без посредников или через агентство), возможность торга.

9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.)

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

Физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).

Юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу).

Финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если предприятие предусматривает иное использование. Однако предполагается, что текущее использование предприятием нефинансового актива является наилучшим и наиболее эффективным его использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование актива участниками рынка максимально увеличило бы его стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования объекта как застроенного, должен проводиться, исходя из перспектив оптимизации функционального назначения оцениваемого помещения и его технического состояния. Анализ проводится в следующей последовательности. Из всех типичных для данного рынка и юридически разрешенных способов использования объекта на каждом последующем этапе исключаются те, которые не удовлетворяют соответствующему критерию. Далее из всех финансово осуществимых способов использования отбирается тот, который является максимально эффективным.

Поскольку объект недвижимости уже существует, продолжение текущего варианта использования данного объекта недвижимости является наилучшим и наиболее эффективным использованием, так как использование для других целей требует дополнительных финансовых затрат.

Проведенный анализ позволяют Оценщику сделать вывод о том, что цель и задачи проведения оценки, характер произведенных ранее улучшений, местоположение, основной характер функционального использования имеющихся площадей, конкретное расположение (этаж) и вид (встроенные), наличие предполагают существующее использование Объекта оценки как наиболее эффективное. При этом использование будет финансово целесообразным с точки зрения установления разумной арендной платы и допустимым с точки зрения законодательства.

ВЫВОД: Продолжение текущего использования нежилого помещения, для целей и задач выполнения настоящего Отчета, соответствует наиболее эффективному использованию.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Методология оценки

В ходе выполнения задания на оценку работа велась по следующим основным направлениям:

- сбор и анализ документов, относящихся к оцениваемому имуществу, а также интервьюирование представителей Заказчика;
- осмотр объекта оценки;
- выбор методологии проведения оценки;
- расчет стоимости объекта оценки;
- составление настоящего Отчета.

10.2. Вид определяемой стоимости

В соответствии с Договором № АТЛ-01 от 04.09.2020 года, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Горячевой Елены Анатольевны и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича., Дополнительным соглашением № 1 от 22 июля 2021 года к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года, вид определяемой стоимости – справедливая (в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.).

10.3. Состав и качество оцениваемых прав

Оценке подлежит имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилое здание площадью 4346,5 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, мкр. Чертаново Северное, корп. 823 (кадастровый номер 77:05:0006002:1055).

10.3.1. Юридическая подоснова оценки

Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной и иных видов стоимости (ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 в действующей редакции).

10.3.2. Анализ стандартов финансовой отчетности

В соответствии с п. 2 МСФО, справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Справедливая стоимость объекта оценки (fair value) — определена МСФО (Стандарт 16) как сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую операцию сторонами, осуществленной на общих условиях. С.с.о.о. обычно является его рыночная стоимость. В случаях оценки специализированного имущества, которое редко продается или вовсе не продается на открытом рынке иначе как в составе действующего бизнеса и, следовательно, не может быть оценено в соответствии с концепцией рыночной стоимости, определяют затраты на восстановление (замещение) за вычетом износа или стоимость замещения за вычетом износа.

10.3.3 Описание качества передаваемых прав

Обременения оцениваемых прав

В ходе работы была проанализирована возможность обременения оцениваемого объекта следующими факторами:

- наличие залога объекта оценки;
- наличие наложенного ареста на объект оценки;
- наличие договоров аренды, вызывающих ограничения по сдаче объекта в аренду новым арендодателям;
- прочими обременениями.

При анализе возможного обременения объекта оценки на дату оценки были изучены документы, предоставленные Заказчиком. Согласно данным документам выявлено наличие обременения (ограничения) объекта оценки в виде аренды и доверительного управления.

10.4 Описание процесса оценки

Для определения справедливой стоимости используются различные методы оценки. Необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Цель использования метода оценки заключается в том, чтобы установить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Три наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

Затратный подход. При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

Доходный подход. При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Рыночный подход. При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами или группой активов.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, должны применяться последовательно. Однако необходимо вносить изменение в метод оценки или его применение (например, изменение его взвешенного значения при использовании множественных методов оценки или изменение корректировки, применяемой к методу оценки), если такое изменение приводит к получению оценки, равной справедливой стоимости или наиболее точно представляющей ее в сложившихся обстоятельствах.

10.4.1. Затратный подход

При применении затратного подхода отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы).

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа, при обязательном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Обоснованным отказом от использования затратного подхода к оценке может быть следующее. Применение затратного подхода обусловлено наличием открытой информации рынка о величине затрат на строительство объектов недвижимости. По данным анализа рынка затраты на строительство объектов коммерческой недвижимости складываются из нескольких частей: стоимость земельного участка, расчеты с городом, проектные работы, подготовка участка к строительным работам, сами строительно-монтажные работы, подведение сетей и прочие расходы — на продажу/сдачу в аренду, маркетинг объектов, страхование и т. д. В распоряжении оценщика отсутствует достоверная информация о величине входных затрат на приобретение прав на земельный участок и расчеты с городом, разработку проекта, его согласование и подготовку к строительству, в том числе разборку и снос зданий, вынос коммуникаций из пятна застройки, временные здания и сооружения, защиту тоннелей метро и т. д. Также в себестоимость строительства закладываются расходы застройщика на получение согласований и разрешений муниципальных ведомств. Информация о реальной величине таких затрат имеет закрытый характер. В данном случае, для целей настоящего Отчета Оценщиком было принято решение отказаться от использования затратного подхода при определении справедливой стоимости объекта оценки.

10.5. Рыночный подход.

При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости» устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня:

- Исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов, к которым возможно получить доступ на дату оценки.

Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна, за исключением случаев, когда при оценке справедливой стоимости с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива, а также, если котируемая цена на актив относится к аналогичному (но не идентичному) активу.

Исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

Исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель

оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

В условиях населенных пунктов, где невелико количество информации продаваемых объектов, наибольшей проблемой является поиск идентичных активов.

Рыночный подход к оценке справедливой стоимости включает следующие этапы:

1. Изучение рынка объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым;
2. Сбор и проверка информации по каждому объекту.
3. Сравнение исходных данных с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированной стоимости сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Выбор исходных данных. Исходные данные определяются по выборке информации по заключенным договорам купли – продажи объектов недвижимости, либо скорректированной ценой предложений по продаже объектов недвижимости.

Общепринятыми элементами сравнения являются:

- Передаваемые имущественные права
- Условия финансирования
- Условия продажи
- Условия рынка (время)
- Месторасположение
- Физические и экономические характеристики
- Доступные коммуникации
- Наилучшее и наиболее эффективное использование.

При оценке справедливой стоимости объекта оценки в рамках рыночного подхода в составе ценообразующих факторов учитывались следующие:

1. Функциональное назначение объекта недвижимости, его тип:
 - назначение;
 - общая площадь здания либо той его части, которая предложена к оценке;
 - наличие для части здания отдельного входа;
 - конструктивные особенности здания: материалы элементов здания, наличие и источники инженерных коммуникаций;
 - год постройки здания, этажность.
2. Состояние здания:
 - наличие и процент износа;
 - состояние отделки.
3. Особенности местоположения:
 - уровень развития инфраструктуры;
 - транспортная доступность;

- проходимость места;
 - привлекательность для потенциального приобретателя.
4. Вид цены (сделка или предложение).
 5. Условия продажи (без посредников или через агентство).
 6. Передаваемые имущественные права (собственность, аренда).
 7. Условия продажи и финансирования сделки.
 8. Условия рынка (дата действия цены).

Для расчета справедливой стоимости объекта оценки был произведен анализ рынка коммерческой недвижимости. В данном случае в связи с недостаточным количеством наблюдаемых исходных данных по произведенным сделкам купли-продажи, оценка проводилась на основе данных по предложениям. Для анализа была использована информация, опубликованная в сети Интернет. При расчете стоимости в рамках сравнительного подхода было отобрано 5 исходных данных, характеристики которых в наибольшей степени совпадают с характеристиками объекта оценки. Использование большего количества исходных данных не повлияет на итоговый результат стоимости объекта оценки. Краткая характеристика выбранных исходных данных представлена в следующей таблице.

Краткая характеристика наблюдаемых исходных данных представлена в следующей таблице*.

Таблица 4

Параметры для оценки	Оцениваемый объект	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные
1	2	3	4	5	6	7
<i>Характеристики объекта оценки и наблюдаемых исходных данных</i>						
Наименование объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Тип объекта	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения
Год постройки	1983. Ремонт производился.	2018	1987. Ремонт производился	1988. Ремонт производился	1981. Ремонт производился.	2010
Местоположение	г. Москва, мкр. Чертаново Северное, корп. 823.	г. Москва, ул. Борисовские пруды д. 8А	г. Москва, ул. Харьковская, д. 1Б.	г. Москва, Каширское шоссе, д. 57, корп. 6	г. Москва, Борисовский проезд, д. 14, к. 2.	г. Москва, Варшавское шоссе, д. 143А
Особенности местоположение	Ст. метро «Чертановская» - приблизительно 950 м. (10 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Борисово» - приблизительно 500 м. (6 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Аннино» - приблизительно 6 км. (10 мин. транспортом) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Орехово» - приблизительно 6 километра (10 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Шипиловская» - приблизительно 2 км (3 мин. транспортом) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Аннино» - приблизительно 200 м. (2 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик
Состояние подъездных путей	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд
Парковка	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Уровень развития инфраструктуры района	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
Этажность	2этажное	3этажное	1этажное	2этажное	2этажное	2этажное

Наличие коммуникаций	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение
Класс отделки	Стандартный ремонт	Евроремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Улучшенная
Конструктивные особенности	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – монолитные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты
Техническое состояние	Удовлетворительно	Отличное	Хорошее	Хорошее	Нормальное (рабочее)	Отличное
Общая площадь	4346,5	4 796	1012	1250	2 144	9097
<i>Условия финансирования</i>						
Форма оплаты	-	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон
Вид оплаты	-	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) прав	Аренда, доверительное управление	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Цена, руб.		750 000 000	110 000 000	115 000 000	180 000 000	1 250 000 000

<i>Условия сделки</i>						
Вид цены (сделка/ предложение)		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Характер сделки	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Дата действия цены		Август 2021 года	Август 2021 года	Август 2021 года	Август 2021 года	Август 2021 года
Условия финансирования и налогообложения		с НДС	с НДС	с НДС	без НДС	с НДС
Источник:		https://domclick.ru/card/sale_free_purpose_1450764725 тел. +79267082862	https://domclick.ru/card/sale_retail_1441070371 тел. +79622595877	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/151077 тел. +4953749077	https://www.cian.ru/sale/commercial/257770399/ тел. +79680115232	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_9097.00_m_2008127258 тел. 84952302826

*Копии распечаток страниц из сети Интернет, подтверждающие информацию об исходных данных, представлены в приложении к настоящему Отчету

Для приведения стоимости наблюдаемых исходных данных к оцениваемому объекту, необходимо внести корректировки. В зависимости от состояния объекта по отношению к исходным данным в лучшую или худшую сторону происходит либо увеличение, либо уменьшение стоимости оцениваемого объекта.

Поправка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Данная поправка вводится, если сопоставимые объекты выбраны в пределах разных территориально-экономических зон.

Поправка на дату действия цены продажи/предложения применяется к ценам сделок/предложений в зависимости от давности сделки или времени нахождения объекта на рынке в форме оферты.

Поправка на уторгование. Поправка на уторгование применяется к ценам предложений. Цены предложения объектов недвижимости отличаются от цен реальных сделок на рынке недвижимости.

Поправка на транспортную достижимость. Вводится в зависимости от удобства доступности объектов. При этом учитывается время, затрачиваемое на достижимость объекта недвижимости.

Поправка на удобство подъездных путей. Вводится, когда характеристика по данному параметру различается.

Поправка на техническое состояние. Приводится к ценам аналогов, отличающихся от объекта оценки степенью износа.

Поправка на уровень отделки. Применяется к ценам аналогов, отличающихся уровнем отделки.

Поправка на конструктивные особенности. Применяется для объектов недвижимости, отличающихся конструктивными элементами. В частности, применение данной поправки сводится к различиям прочности и сроков службы конструктивных элементов.

Поправка на инженерные коммуникации увеличивает или уменьшает стоимость в зависимости от наличия или отсутствия тех или иных элементов инженерной инфраструктуры.

Поправка на масштаб. Поправка на масштаб учитывает тот факт, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших зданий меньше, чем небольших.

Поправка на передаваемые имущественные права. Поправка учитывает объем передаваемых имущественных прав на объект (право собственности, право аренды).

Поправка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. Учитывает вид оплаты, условия кредитования сделки.

Поправка на условия продажи учитывает нетипичные для рынка условия, например, сделки между аффилированными лицами.

В настоящем Отчете были определены корректировки (поправки) на уторгование, местоположение, удаленность от станций метро, техническое состояние, класс качества и масштаб. При внесении корректировок за единицу сравнения была принята величина стоимости 1 кв.м. наблюдаемых исходных данных. Ниже представлено объяснение примененных корректировок. По остальным перечисленным признакам, по которым имеют место различия в наблюдаемых исходных данных и объекте оценки, при проведении анализа рынка разницы в стоимости обнаружено не было. Также следует отметить, что в рамках соблюдения принципа однозначности во избежание неоднозначного толкования информации, приведенной в настоящем Отчете пользователем Отчета, Оценщиком не вводились корректировки в стоимость наблюдаемых исходных данных по признакам, информация по которым отсутствует.

Обоснование корректировок

1. Поправка на торг принимается к стоимости предложений всех исходных данных как понижающая. Выбор значения скидки на торг осуществляется на основании проведенного анализа рынка недвижимости по каждому из сегментов, а также социально-экономической ситуации в субъекте Российской Федерации. В частности, анализируется динамика цен на рынке (при отрицательной динамике или стагнации используются большие значения скидок на торг), объем предложения на рынке (низкий объем предложения свидетельствует о том, что рынок неактивный), уровень покупательской способности населения или организаций и прочее. Скидка на торг принята в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (<http://sudact.ru/law/prikaz-minekonomrazvitiia-rossii-ot-12052017-n-226/metodicheskie-ukazaniia-o-gosudarstvennoi-kadaastrovoi-prilozhenie-n-12/skidki-na-torg-dlia-drugikh/>), а также по информации агентств недвижимости (использована информация сети интернет: www.cian.ru, www.realty.dmir.ru, агентства недвижимости Миэль +7 4957776638, www.miel.ru), и составляет 10% к стоимости всех наблюдаемых исходных данных.

2. Поправка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Данная поправка вводится, если сопоставимые объекты выбраны в пределах разных территориально-экономических зон, с разной удаленностью от станций метро, остановок общественного транспорта, имеющих близость или удаленность от крупных автомагистралей или других объектов, снижающих или увеличивающих коммерческую привлекательность сопоставимых объектов. Поправка принята на основании информации Экономического научного журнала «Оценка инвестиций», Онлайн-сервис АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) (https://cepes-invest.com/handbookcomev21/location_for_Moscow_2021).

3. Поправка на удаленность от станции метро рассчитывается если сопоставимые объекты расположены на разной удаленности от станций метро и остановок общественного транспорта. Данный вид поправка принят на основе данных Экономического научного журнала «Оценка инвестиций», Онлайн-сервис АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) (https://cepes-invest.com/handbookcomev21/location_for_Moscow_2021).

Таблица 5

Удаление	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1,00
5 – 10 минут пешего хода	0,95
10 – 15 минут пешего хода	0,90
>15 минут пешего хода	Кум = 0,90 – (0,005*Тдм)

4. Поправка на дату продажи/предложения применяется к ценам сделок/предложений в зависимости от давности сделки или времени нахождения объекта на рынке в форме оферты. Так как все объекты предлагаются к продаже в августе 2021 года поправка не применялась.

5. Поправка на конструктивные особенности. Применяется для объектов недвижимости, отличающихся конструктивными элементами. В частности, применение данной поправки сводится к различиям прочности и сроков службы конструктивных элементов. Данный вид поправки не рассчитывался.

6. Поправка на масштаб рассчитывается на 1 кв.м. аналогов и учитывает тот факт, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших зданий меньше, чем небольших.

При расчете корректировки использовались данные Экономического научного журнала «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза; Справочник типовых рыночных корректировок для рынка жилой недвижимости – 2021. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.). Корректировка на отличие размера площадей (или корректировка на масштаб, или корректировка на площадь) – учитывает зависимость стоимости объекта оценки (помещения, здания) от общей площади объекта исследования. В общем случае удельная стоимость большего по площади объекта будет ниже, чем у аналогичного по другим параметрам объекта с меньшей площадью.

В общем случае, формула расчета корректировки на отличие размера площадей имеет следующий вид:

$$KS = (S_{oo} \div S_{oa}) ^ K_n , \text{ где}$$

S_{oo} – площадь объекта оценки;

S_{oa} – площадь объекта аналога;

K_n – коэффициент торможения в соответствии с типом объектом оценки

Средние значения коэффициента торможения для различных объектов недвижимости приведены в табл. 6.

Таблица 6

Тип объекта	Коэффициент торможения
Здания и помещения	
Офисные	-0,08
Торговые (в т.ч. банковские)	-0,10
Складские и промышленные	-0,09

6. Поправка на техническое состояние. Приводится к ценам наблюдаемых исходных данных, отличающихся от объекта оценки степенью износа, годом постройки и прочее. Корректировка на техническое состояние рассчитывается согласно Правилам оценки физического износа зданий ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой, Сборника норм для оценки строений, Том 1, разработанному Управлением государственного страхования по МО, исходя из скидок на износ объекта оценки и наблюдаемых исходных данных.

7. Поправка на наличие подведенных коммуникаций – увеличивает или уменьшает стоимость объекта оценки в зависимости от наличия или отсутствия тех или иных элементов инженерной инфраструктуры. Поправка не применялась.

8. Поправка на уровень отделки. Применяется к ценам наблюдаемых исходных данных, отличающихся уровнем и классом качества выполненной отделки помещений. Поправка рассчитывается исходя из среднерыночных цен на проведение отделочных работ и класса ремонта. Поправка на класс качества принята по данным Экономического научного журнала «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС, АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.

Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г.
Регион применения: г. Москва. (<https://cepes-invest.com/handbookcomev21/quality-class-adjustment-2021>)

Таблица 7

Класс качества	Индекс класса торговых зданий и помещений	
	Нижнее значение	Верхнее значение
A	1,10	1,20
B+	0,95	1,00
B	0,80	0,90
B-	0,70	0,75
C	0,60	0,70

9. Поправка на транспортную достижимость и удобство подъездных путей. Вводится к стоимости наблюдаемых исходных данных в зависимости от удобства транспортной доступности объектов. При этом учитывается время, затрачиваемое на достижимость объекта недвижимости. Отобранные наблюдаемые исходные данные и объект оценки имеют одинаковую транспортную доступность и удобный подъезд. Корректировка по данному фактору не производилась.

10. Поправка на этажность. Применяется для оценки нежилых помещений в зависимости от степени отличий в ценах объектов, расположенных на первых и последующих этажах зданий, в цокольном или подвальном этаже. Поправка принята по данным Экономического научного журнала «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС, АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2017 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2017 г. и 01.01.2018 г. Регион применения: г. Москва (<https://cepes-invest.com/handbookcomev17/adjustment-floor-01012018>). Поправка не применялась.

Таблица корректировок

Таблица 8

Наименование корректировок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Стоимость объекта, руб	750 000 000	110 000 000	115 000 000	180 000 000	1 250 000 000
Стоимость объекта без учета НДС (20%), руб.	625 000 000	91 666 667	95 833 333	180 000 000	1 041 666 667
Стоимость 1 кв.м. объекта, руб.	130 317,00	90 580,00	76 667,00	83 955,00	114 507,00
Поправка на уторгование	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900
Скорректированная цена	117 285,30	81 522,00	69 000,30	75 559,50	103 056,30
Поправка на местоположение	1,156	1,059	1,105	1,156	1,059
Скорректированная цена	135 581,81	86 331,80	76 245,33	87 346,78	109 136,62
Корректировка на дату действия цены	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	135 581,81	86 331,80	76 245,33	87 346,78	109 136,62
Поправка на конструктивные особенности	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	135 581,81	86 331,80	76 245,33	87 346,78	109 136,62
Поправка на инженерные коммуникации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	135 581,81	86 331,80	76 245,33	87 346,78	109 136,62
Поправка на удаленность станции метро	1,000	1,152	1,152	1,086	0,950
Скорректированная стоимость	135 581,81	99 454,23	87 834,62	94 858,61	103 679,79
Поправка на техническое состояние	0,800	0,900	0,900	1,000	0,800
Скорректированная стоимость	108 465,45	89 508,81	79 051,16	94 858,61	82 943,83

Поправка на расположение помещения в здании	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	108 465,45	89 508,81	79 051,16	94 858,61	82 943,83
Поправка на класс качества	0,730	1,000	1,000	1,000	0,840
Скорректированная цена	79 179,78	89 508,81	79 051,16	94 858,61	69 672,82
Поправка на масштаб	1,001	0,864	0,883	0,932	1,077
Скорректированная цена	79 258,95	77 335,61	69 802,17	88 408,22	75 037,63
Поправка на передаваемые имущественные права	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	79 258,95	77 335,61	69 802,17	88 408,22	75 037,63
Поправка на условия финансирования	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	79 258,95	77 335,61	69 802,17	88 408,22	75 037,63
Поправка на условия продажи	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	79 258,95	77 335,61	69 802,17	88 408,22	75 037,63
Удельный вес аналога в стоимости объекта	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	77 968				
Стоимость объекта общей площадью 4346,5 кв.м.	338 887 912				

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная рыночным подходом, без учета НДС составляет:

338 887 912 рублей

(Триста тридцать восемь миллионов восемьсот восемьдесят семь тысяч девятьсот двенадцать рублей)

10.6. Доходный подход.

При использовании доходного подхода будущие потоки денежных средств преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Такие методы оценки включают, например, следующее:

- *методы оценки по приведенной стоимости.* Приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой, с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:
 - оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива.
 - ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств.
 - временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения).
 - цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск).
 - другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах.
- *модели оценки опциона;*
- *метод дисконтированных денежных потоков.*

Для определения стоимости объекта оценки доходным подходом использовалась методика, приведенная в учебнике под ред. док. эк.наук, проф. А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой «Оценка недвижимости».

Для данного объекта недвижимости наиболее подходящим является метод прямой капитализации доходов, поскольку метод дисконтированных денежных потоков в данном случае не применим так как:

- 1) объект оценки в течение прогнозного срока использования потенциально приносит равномерные доходы, кроме того, не нуждается в срочной реконструкции;
- 2) невозможно спрогнозировать доходы за ряд прогнозных периодов от предполагаемого будущего использования ввиду отсутствия ретроспективных данных и сложности учета будущих изменений конъюнктуры рынка;
- 3) невозможно рассчитать влияние на стоимость рисков бизнеса, определяемых стилем (характером) управления, в том числе принимаемых управленческих решений.

Расчет стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации производится по формуле:

$$Ст. = Чод / Кк,$$

Где, Чод – Чистый операционный доход, т.е. стоимость дохода за вычетом расходов по содержанию здания;

Кк – коэффициент капитализации.

В рамках метода прямой капитализации приводится анализ доходов и расходов по объекту оценки, которые прогнозируются для будущего периода.

Анализ доходов и расходов.

1. Потенциальный валовый доход – доход, который можно получить от недвижимости при 100 % занятости, без учета всех потерь и расходов. При расчете потенциального валового дохода обычно используются рыночные данные, полученные с самого объекта или с его аналогов, а также прогнозы оценщиков относительно изменений арендных ставок и других источников дохода.

2. Действительный валовый доход – потенциальный валовый доход за вычетом потерь от недозагрузки.

3. Чистый операционный доход – сумма денежных средств, которую ежегодно получает собственник после вычета всех денежных выплат.

4. Потери от недозагрузки - скидки на простои и неполучение платежей.

Обычно эти потери выражают в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель. Но это возможно только в условиях наличия значительной информационной базы по сопоставимым объектам или при анализе ретроспективной и текущей информации по оцениваемому объекту.

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Часть площадей здания будет постоянно пустовать по следующим причинам:

- постоянно происходит постепенная смена арендаторов (по окончании срока действия договоров аренды часть арендаторов освобождает помещения, и собственнику требуется время на то, чтобы найти новых арендаторов);

- из-за низкого уровня спроса на какие-либо помещения.

Таким образом, фактический годовой доход от использования здания будет всегда несколько ниже, чем потенциальный (рассчитанный, исходя из общей площади и ставки арендной платы).

Количественным выражением снижения дохода от неполной сдачи площадей является коэффициент потери доходов от недозагрузки. Для оцениваемых помещений данный показатель определяется из расчета того, что в современных экономических условиях арендодателю приходится тратить примерно от одного до трех месяцев на поиск арендатора. Для данного объекта недвижимости принят срок - 2 месяца, тогда коэффициент потери доходов от недозагрузки составит 8% ($1/12 = 0,08$).

Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты – от недосбора платежей, который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений. Коэффициент недосбора платежей принимается равным нулю, так как оплата вносится заранее.

5. Операционные расходы- периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода принято делить на:

- условно – постоянные расходы или издержки;
- условно – переменные или эксплуатационные, расходы;
- расходы на замещение или резервы.

К условно – постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, земельный налог, некоторые эксплуатационные расходы, страховка основных фондов.

В состав условно-постоянных расходов следует включать величину арендной платы за земельный участок, уплачиваемую собственником объекта недвижимости.

К условно – переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно – переменные расходы – это расходы на управление; коммунальные расходы; расходы на уборку; расходы на эксплуатацию; расходы на содержание территории и т.д.

Резервы подразумевают накопление или использование части наемных средств на ремонт здания и непредвиденные расходы, связанные с эксплуатацией здания, и не являются обязательными для всех собственников. Как правило, собственник объекта недвижимости самостоятельно принимает решение о целесообразности подобных накоплений. В данном случае рыночная информация по данному виду расходов отсутствует, в связи с чем, данный показатель не определялся.

В расчетах принята величина арендной ставки, которая включает в себя коммунальные и эксплуатационные расходы. Размер операционных расходов принят по данным заказчика и составляет для здания 14 389 787 рублей в год.

Коэффициент арендопригодной площади - коридорный коэффициент учитывается арендодателем доходной недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения доходного здания, блока или этажа здания не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Обычно, это помещения общего пользования (коридоры, площади лестничных клеток, санузлы, вестибюли, тамбуры и пр.), вспомогательные помещения (венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др.), а также помещения управления и обслуживания здания (комнаты обслуживающего персонала здания и хранения инвентаря и др.). Коэффициент рассчитывается как отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади:

$$K \text{ корид.} = S \text{ общ.} / S \text{ арендопригодн.}$$

Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости:

$$S \text{ арендопригодн.} = S \text{ общ.} - S \text{ вспомог.}$$

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от стандартов постройки и типов доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управляющих зданиями (международной общественной организации, регламентирующей отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости BOMA (Building Owners and Managers)), коридорный коэффициент составляет: для качественных зданий и помещений Класса А и Класса В до 20%, для офисов Класса А - 12 – 18%, Класса В - до 20%, для складской недвижимости этот коэффициент может быть большим, чем в офисной.

Для расчета рыночной стоимости зданий по уровню доходов от сдачи в аренду может быть полезен Коэффициент арендопригодной площади (K арендопригодн.). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

$$K \text{ арендопригодн.} = S \text{ арендопригодн.} / S \text{ общ.} = 1 / K \text{ корид.}$$

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

по расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
1.		Здания, построенные до 1992 года			
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 – 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 – 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,88 – 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 – 0,98	0,91
2.		Здания, построенные после 1991 года			
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,98	0,92

Следующим этапом метода капитализации в рамках доходного подхода является расчет коэффициента капитализации.

Коэффициент капитализации – ставка, переводящая будущие потоки доходов в стоимость объекта оценки. В данном случае коэффициент капитализации рассчитывается по методу возмещения капитальных затрат, который заключается в суммировании ставки дохода и нормы возврата капитала.

Ставка дохода рассчитывается, исходя из безрисковой ставки и рисков, присущих данному объекту.

В качестве *безрисковой ставки дохода* использована доходность государственных облигаций ОФЗ SU46020, по состоянию на дату оценки составляющая 7,23% (источник: <https://rusbonds.ru/bonds/18936/>).

Для расчета дополнительного риска вложений в объект недвижимости использовался метод экспертных оценок.

Таблица 10

Факторы риска	Проявление факторов риска
Технико-технологический риск	
Строительный риск	Неопределенность в отношении величины строительных издержек, сроков строительства, возможность выявления скрытых дефектов строительных конструкций и технологии строительства
Риск износа	Вероятность возникновения дополнительных затрат, не связанных с регулярными ремонтами, регламентированными правилами эксплуатации недвижимости.
Экологический риск	Вероятность возникновения экологических факторов, влияющих на стоимость недвижимости.
Бизнес риск	
Риск низкой ликвидности	Вероятность потерь при реализации актива. Высок для индивидуального инвестора и незначителен для институциональных инвесторов.
Риск менеджмента	Вероятность неграмотного управления объектом недвижимости
Секторный риск	Вероятность резкого изменения соотношения спроса и предложения недвижимости в оцениваемом секторе
Региональный риск	Вероятность резкого изменения ситуации в оцениваемом регионе
Риск инфляции	Риск неожиданных изменений темпов инфляции. Учтен в расчете номинальной безрисковой ставки.

Юридический риск	
Законодательный риск	Вероятность изменения законодательства
Налоговый риск	Вероятность изменения налогового окружения
Планировочный риск	Вероятность изменения политики зонирования и планирования территории
Документально-правовой риск	Вероятность юридической несостоятельности титула на недвижимость, некорректного оформления статей арендных договоров

Проведенная балльная оценка представлена в таблице ниже. При оценке было принято допущение о равной значимости всех факторов для каждой категории риска.

Таблица 11

Факторы риска	Значимость фактора	Шкала оценки	Экспертная оценка	Относительная оценка
Технико-технологический риск		Итого среднее:		0,133
- строительный риск	1	5	1	0,2
- риск износа	1	5	1	0,2
- экологический риск	1	5	0	0
Бизнес риск		Итого среднее:		0,3
- риск низкой ликвидности	1	5	3	0,6
- риск менеджмента	1	5	1	0,2
- секторный риск	1	5	1	0,2
- региональный риск	1	5	1	0,2
Юридический риск		Итого среднее:		0,2
- законодательный риск	1	5	1	0,2
- налоговый риск	1	5	1	0,2
- планировочный риск	1	5	1	0,2
- документально-правовой риск	1	5	1	0,2

Результаты расчетов премий за каждый фактор риска представлен в следующей таблице.

Таблица 12

Виды риска	Относительная оценка	Премияльная шкала, %	Премия, %
Технико-технологический риск	0,133	7,23	0,96159
Бизнес риск	0,3	7,23	2,169
Юридический риск	0,2	7,23	1,446
Итого премия за риск			4,57659

Таким образом, коэффициент капитализации составляет 0,1181.

Расчет чистого операционного дохода основывается на определении величины стоимости годовой арендной платы за объект недвижимости. Стоимость аренды для объекта недвижимости определяется по выборке информации по прошедшим сделкам сдачи в аренду или скорректированной ценой предложения аренды по объектам, аналогичным оцениваемому.

Выбор исходных данных. Общие принципы отбора исходных данных, анализ их характеристик и корректировка ставок арендной платы для определения справедливой стоимости недвижимости в рамках доходного подхода аналогичны изложенным в разделе «Рыночный подход».

Для расчета справедливой стоимости объекта оценки был произведен анализ рынка аренды нежилой коммерческой недвижимости г. Москвы. В данном случае в связи с недостаточным количеством исходных данных по произведенным сделкам сдачи в аренду, оценка проводилась на основе данных по предложениям. Для анализа была использована информация сети Интернет.

При расчете стоимости в рамках доходного подхода были отобраны исходные данные, характеристики которых в наибольшей степени совпадают с характеристиками объекта оценки. Использование большего количества исходных данных не повлияет на итоговый результат стоимости объекта оценки. (Информация об исходных данных представлена в приложении к настоящему Отчету).

Основные сопоставимые характеристики оцениваемого объекта и исходных данных*

Таблица 13

Характеристики	Объект оценки	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные
Функциональное назначение	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Тип объекта	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения
Памятник архитектуры	-	-	-	-	-	-
Год постройки	1983. Ремонт производился.	1986. Ремонт производился.	2018	2010	1966. Ремонт производился	1981. Ремонт производился.
Общая площадь, м ²	4346,5	203,4	200	205	125	255
Этажность	2хэтажное (1,2 этажи)	Помещение на первом этаже жилого здания	Помещение на первом этаже нежилого здания	Помещение на первом этаже нежилого здания	Помещение на цокольном этаже жилого здания	Помещение на первом этаже нежилого здания
Местоположение	г. Москва, мкр. Чертаново Северное, корп. 823	г. Москва, Гурьевский проезд, д. 25к1	г. Москва, ул. Борисовские пруды, д. 8А	г. Москва, Харьковский проезд, д. 7А	г. Москва, пр-т. Андропова, д. 26	г. Москва, ул. Генерала Белова, д. 51, к1А
Локальные особенности местоположения	Ст. метро «Чертановская» - приблизительно 950 м. (10 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Шипиловская» - приблизительно 2 км. (3 мин. транспортом). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Борисово» - приблизительно 500 м. (6 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Пражская» - приблизительно 6 км. (10 мин. транспортом). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Коломенская» - приблизительно 400 м. (6 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Домодедовская» - приблизительно 800 м. (10 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик
Фундаменты	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный
Стены	Панельные	Панельные	Монолитные	Кирпичные	Кирпичные	Панельные
Перекрытия	Железобетон плиты	Железобетон плиты	Железобетон. плиты	Железобетон. плиты	Железобетон плиты	Железобетон плиты

Отделка	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Евроремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Инженерные коммуникации (наличие, источники) Электричество Канализация Отопление Вода (холл./гор.) Вентиляция Охранная сигнализация Видеонаблюдение Кондиционирование Интернет	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей Магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется
Состояние объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Отличное	Нормальное (рабочее)	Хорошее	Отличное
Цена аренды за все помещение в месяц, рублей		350 000	500 000	307 500	239 583	600 000
Условия финансирования и налогообложения		без НДС	без НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Коммунальные и эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Вид цены (сделка/предложения)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата действия цены		Август 2021 года	Август 2021 года	Август 2021 года	Август 2021 года	Август 2021 года
Источник получения информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/260818371/ +79816665477	https://www.cian.ru/rent/commercial/246011484/ +79045669420	https://www.cian.ru/rent/commercial/238482002/ +79086088262	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arend_a_psn_pl_125_m_2_m_kolomenskaya_v_zhilom_219887932_2 89587518787	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_arendu_yuao_255_metrov_2139474863 89587146052

Для приведения стоимости исходных данных к оцениваемому объекту, необходимо внести корректировки. В зависимости от состояния объекта по отношению к исходным данным в лучшую или худшую сторону происходит либо увеличение, либо уменьшение стоимости оцениваемого объекта.

Корректировка исходных данных.

Обоснование корректировок

1. Поправка на торг принимается к стоимости предложений всех исходных данных как понижающая. Выбор значения скидки на торг осуществляется на основании проведенного анализа рынка недвижимости по каждому из сегментов, а также социально-экономической ситуации в субъекте Российской Федерации. В частности, анализируется динамика цен на рынке (при отрицательной динамике или стагнации используются большие значения скидок на торг), объем предложения на рынке (низкий объем предложения свидетельствует о том, что рынок неактивный), уровень покупательской способности населения или организаций и прочее. Скидка на торг принята в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (<http://sudact.ru/law/prikaz-minekonomrazvitiia-rossii-ot-12052017-n-226/metodicheskie-ukazaniia-o-gosudarstvennoi-kadaastrovoi-prilozhenie-n-12/skidki-na-torg-dlia-drugikh/>), а также по информации агентств недвижимости (использована информация сети интернет: www.cian.ru, www.realty.dmir.ru, агентства недвижимости Миэль +7 4957776638, www.miel.ru), и составляет 5% к стоимости всех наблюдаемых исходных данных.

2. Поправка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Данная поправка вводится, если сопоставимые объекты выбраны в пределах разных территориально-экономических зон, с разной удаленностью от станций метро, остановок общественного транспорта, имеющих близость или удаленность от крупных автомагистралей или других объектов, снижающих или увеличивающих коммерческую привлекательность сопоставимых объектов. Поправка принята на основании информации Экономического научного журнала «Оценка инвестиций», Онлайн-сервис АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) (https://cepes-invest.com/handbookcomev21/location_for_Moscow_2021).

3. Поправка на удаленность от станции метро рассчитывается, если сопоставимые объекты расположены на разной удаленности от станций метро и остановок общественного транспорта. Данный вид поправка принят на основе данных Экономического научного журнала «Оценка инвестиций», Онлайн-сервис АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) (https://cepes-invest.com/handbookcomev21/location_for_Moscow_2021).

Корректировка на удаленность от станции метрополитена

Удаление	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1,00
5 – 10 минут пешего хода	0,95
10 – 15 минут пешего хода	0,90
>15 минут пешего хода	$K_{ум} = 0,90 - (0,005 \times T_{дм})$

4. Поправка на дату продажи/предложения применяется к ценам сделок/предложений в зависимости от давности сделки или времени нахождения объекта на рынке в форме оферты. Так как все объекты предлагаются к продаже в августе 2021 года поправка не применялась.

5. Поправка на конструктивные особенности. Применяется для объектов недвижимости, отличающихся конструктивными элементами. В частности, применение данной поправки сводится к различиям прочности и сроков службы конструктивных элементов. Данный вид поправки не рассчитывался.

6. Поправка на масштаб рассчитывается на 1 кв.м. аналогов и учитывает тот факт, что при прочих равных условиях цена аренды единицы площади больших зданий меньше, чем небольших.

Величина корректировки принята в соответствии со Справочником оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020г., Лейфер Л.А.):

Таблица 15

		г. Москва (цены)					
Площадь, кв.м		Аналог					
Объект оценки	<50	<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
	<50	1,00	1,41	1,53	1,60	1,68	1,73
	50-125	0,71	1,00	1,09	1,14	1,19	1,23
	125-300	0,65	0,92	1,00	1,05	1,09	1,13
	300-750	0,62	0,88	0,96	1,00	1,05	1,08
	750-1500	0,60	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03
	>1500	0,58	0,81	0,88	0,92	0,97	1,00

7. Поправка на техническое состояние. Приводится к ценам наблюдаемых исходных данных, отличающихся от объекта оценки степенью износа, годом постройки и прочее. Корректировка на техническое состояние рассчитывается согласно Правилам оценки физического износа зданий ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой, Сборника норм для оценки строений, Том 1, разработанному Управлением государственного страхования по МО, исходя из скидок на износ объекта оценки и наблюдаемых исходных данных. Поправка вводилась к исходным данным № 2 в размере 1,2.

8. Поправка на наличие подведенных коммуникаций – увеличивает или уменьшает стоимость объекта оценки в зависимости от наличия или отсутствия тех или иных элементов инженерной инфраструктуры. Поправка не применялась.

9. Поправка на уровень отделки. Применяется к ценам наблюдаемых исходных данных, отличающихся уровнем и классом качества выполненной отделки помещений. Поправка рассчитывается исходя из среднерыночных цен на проведение отделочных работ и класса ремонта. Поправка на класс качества принята по данным Экономического научного журнала «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС, АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г. Автор - Барамзин Н.К.

Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
 Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г.
 Регион применения: г. Москва. (<https://cepes-invest.com/handbookcomev21/quality-class-adjustment-2021>)

Таблица 16

Индексы класса качества для торговых зданий и помещений		
Класс качества	Индекс класса торговых зданий и помещений	
	Нижнее значение	Верхнее значение
A	1,10	1,20
B+	0,95	1,00
B	0,80	0,90
B-	0,70	0,75
C	0,60	0,70

10. Поправка на транспортную достижимость и удобство подъездных путей. Вводится к стоимости наблюдаемых исходных данных в зависимости от удобства транспортной доступности объектов. При этом учитывается время, затрачиваемое на достижимость объекта недвижимости. Отобранные наблюдаемые исходные данные и объект оценки имеют одинаковую транспортную доступность и удобный подъезд. Корректировка по данному фактору не производилась.

11. Поправка на этажность. Применяется для оценки нежилых помещений в зависимости от степени отличий в ценах объектов, расположенных на первых и последующих этажах зданий, в цокольном или подвальном этаже. Поправка принята по данным Экономического научного журнала «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС, АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2017 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2017 г. и 01.01.2018 г. Регион применения: г. Москва (<https://cepes-invest.com/handbookcomev17/adjustment-floor-01012018>). Стоимость объектов недвижимости может отличаться в зависимости от этажа расположения. В некоторых ситуациях данный фактор является существенным при ценообразовании, в то время как в других ситуациях типов недвижимости может практически не оказывать существенного влияния на их стоимость. Средние соотношения стоимостей объектов недвижимости расположенных на различных этажах приведены в табл. 17.

Корректировка на этаж расположения

Этаж	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Для офисной недвижимости			
Подвал	0,78	0,86	0,82
Цоколь	0,81	0,97	0,89
Первый этаж	1,00	1,00	1,00
Средние этажи	1,00	1,00	1,00
Мансарда	0,82	1,00	0,91
Для торговой недвижимости			
Подвал	0,70	0,84	0,77
Цоколь	0,72	0,86	0,79
Первый этаж	1,00	1,00	1,00
Средние этажи	0,86	0,98	0,92
Мансарда	0,84	0,98	0,91

Активация
Чтобы активир

Расчет стоимости

Таблица 18

Наименование корректировок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Стоимость объекта, руб	350 000	500 000	307 500	239 583	600 000
Стоимость объекта без учета НДС (20%), руб.	350 000	500 000	256 250	199 652	500 000
Стоимость 1 кв.м. объекта, руб.	1 721,00	2 500,00	1 250,00	1 597,00	1 961,00
Поправка на уторгование	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950
Скорректированная цена	1 634,95	2 375,00	1 187,50	1 517,15	1 862,95
Поправка на местоположение	1,156	1,183	1,059	0,920	1,105
Скорректированная цена	1 890,00	2 809,63	1 257,56	1 395,78	2 058,56
Корректировка на дату действия цены	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 890,00	2 809,63	1 257,56	1 395,78	2 058,56
Поправка на конструктивные особенности	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 890,00	2 809,63	1 257,56	1 395,78	2 058,56
Поправка на инженерные коммуникации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 890,00	2 809,63	1 257,56	1 395,78	2 058,56
Поправка на удаленность станции метро	1,0860	1,0000	1,1520	1,0000	1,0000
Скорректированная стоимость	2 052,54	2 809,63	1 448,71	1 395,78	2 058,56
Поправка на техническое состояние	0,800	0,800	1,000	0,900	0,800
Скорректированная стоимость	1 642,03	2 247,70	1 448,71	1 256,20	1 646,85

Поправка на класс качества	1,000	0,730	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	1 642,03	1 640,82	1 448,71	1 256,20	1 646,85
Поправка на расположение помещения в здании	1,000	1,000	1,000	1,140	1,000
Скорректированная цена	1 642,03	1 640,82	1 448,71	1 432,07	1 646,85
Поправка на масштаб	0,880	0,880	0,880	0,880	0,880
Скорректированная цена	1 444,99	1 443,92	1 274,87	1 260,22	1 449,23
Поправка на передаваемые имущественные права	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 444,99	1 443,92	1 274,87	1 260,22	1 449,23
Поправка на условия финансирования	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 444,99	1 443,92	1 274,87	1 260,22	1 449,23
Поправка на условия продажи	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 444,99	1 443,92	1 274,87	1 260,22	1 449,23
Удельный вес аналога в стоимости объекта	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	1 375				
Стоимость аренды 1 кв.м. в год	16 500				

Скорректированная средняя стоимость аренды 1 кв. м. нежилого помещения составляет 1 375 рублей в месяц или 16 500 рублей в год.

Чистый операционный доход определяется по следующему алгоритму:

Потенциально сдаваемая площадь	4346,5 кв. м.
Ставка арендной платы (за 1 кв. м. в год)	16 500 руб.
Потенциальный валовый доход	71 717 250 руб.
Коэффициент арендопригодной площади	0,90
Потери от недозагрузки	0,83
Действительный валовый доход	53 572 786 руб.
Операционные расходы	14 389 787
Резервы	-
Чистый операционный доход	39 182 999 руб.

Таким образом, стоимость объекта оценки без учета НДС, определенная методом капитализации в рамках доходного подхода, равна:

$$39\ 182\ 999 / 0,1181 = 331\ 778\ 146 \text{ рублей.}$$

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, без учета НДС составляет:

331 778 146 рублей

(Триста тридцать один миллион семьсот семьдесят восемь тысяч сто сорок шесть рублей)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

При оценке справедливой стоимости объекта оценки рассматривалась возможность применения трех подходов: затратного, рыночного и доходного. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже следует краткое обсуждение результатов каждого из подходов и обоснование итогового заключения о справедливой стоимости объекта оценки.

Оценка затратным подходом. При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа.

Для целей настоящего Отчета Оценщиком было принято решение отказаться от использования затратного подхода при определении справедливой стоимости объекта оценки.

Оценка рыночным подходом. При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами или группой активов.

Расчет стоимости рыночным подходом показал следующий результат:

338 887 912 рублей

(Триста тридцать восемь миллионов восемьсот восемьдесят семь тысяч девятьсот двенадцать рублей)

Оценка доходным подходом. При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Расчет стоимости доходным подходом показал следующий результат:

331 778 146 рублей

(Триста тридцать один миллион семьсот семьдесят восемь тысяч сто сорок шесть рублей)

С учетом вышеизложенного, в таблице приведены весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости. В процессе согласования результатов тестируется адекватность полученных оценок с применением подходов. Весовые коэффициенты присваиваются экспертным методом.

Таблица 19

Показатели	Подход		
	Затратный	Рыночный	Доходный
Достоверность и полнота информации	-	50	50
Наименьшее количество допущений	-	50	50
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	-	50	50
Способность учитывать конъюнктуру рынка	-	50	50
Способность учитывать размер, местоположение и доходность объекта	-	50	50
ИТОГО	-	50	50

Согласование распределения весов доверия и полученных результатов в рамках применяемых подходов.

1. Достоверность и полнота информации. Информация, используемая для оценки объекта была получена от Заказчика. Оценщик не проводил экспертизу предоставленных Заказчиком документов. Исходные данные считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную полноту и точность документации. При расчете стоимости рыночным и доходным подходами проводился анализ рынка коммерческой недвижимости, в части продаж и аренды. Информация получена из открытых источников. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную полноту и точность подобных сведений.

2. Наибольшее количество допущений, принятых в расчетах. В процессе оценки оценщик самостоятельно проводит необходимые расчеты, вносит корректировки и обоснования. Все применяемые подходы предусматривают анализ данных рынка. Доходный подход, основанный на прогнозировании стоимости на ближайшую перспективу, дает стоимость с наибольшим количеством допущений, так как составленный прогноз может не подтвердиться. При применении рыночного подхода нельзя не исключать вероятность погрешности в расчетах. Анализируя результаты оценок, при согласовании результатов и

выведении итоговой стоимости весовые коэффициенты распределяются между подходами в равной степени.

3. Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца. При определении итоговой стоимости, рыночный подход дает информацию по рынку аналогичной недвижимости, учитывая интересы продавца и покупателя в равной степени, доходный подход ориентирует продавца и покупателя на коммерческую привлекательность объекта недвижимости. Анализируя результаты оценок, при согласовании результатов и выведении итоговой стоимости весовые коэффициенты распределяются между подходами в равной степени.

4. Способность учитывать конъюнктуру рынка. Рыночный подход, основанный на данных рынка, в большей степени дает представление о соотношении спроса и предложения на подобные объекты. Доходный подход анализирует конъюнктуру рынка аренды для объекта недвижимости. Анализируя результаты оценок, при согласовании результатов и выведении итоговой стоимости весовые коэффициенты распределяются между подходами в равной степени.

5. Способность учитывать размер, местоположение и доходность объекта. Рыночный подход учитывает местоположение, размер и доходность объекта оценки приблизительно в равной степени. Доходный подход, ориентированный на коммерческое использование недвижимости, учитывает в большей степени доходность объекта оценки, в том числе зависящую от местоположения. Анализируя результаты оценок, при согласовании результатов и выведении итоговой стоимости весовые коэффициенты распределяются между подходами в равной степени.

Справедливая стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$V = V1 \times Q1 + V2 \times Q2 + V3 \times Q3;$$

Где, $V1$, $V2$, $V3$ - стоимость объекта, определенная соответственно затратным, рыночным и доходным подходами, руб.

$Q1$, $Q2$, $Q3$ – средневзвешенное значение подходов соответственно.

Согласованная стоимость объекта оценки без НДС:

$$338\ 887\ 912 \times 0,50 + 331\ 778\ 146 \times 0,50 = 335\ 333\ 029 \text{ рублей.}$$

Таким образом, на основе имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение:

Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилого здания площадью 4346,5 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, мкр. Чертаново Северное, корп. 823 (кадастровый номер 77:05:0006002:1055), по состоянию на «10» августа 2021 года, без учета НДС, составляет:

335 333 029 рублей

(Триста тридцать пять миллионов триста тридцать три тысячи двадцать девять рублей)

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ


1. Все факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности;
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат самим оценщикам и действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничивающих условий;
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам;
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами настоящего Отчета об оценке;
5. Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», а также требованиями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенные в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года № 217н».

13. КВАЛИФИКАЦИЯ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

Настоящая оценка была выполнена в соответствии с Законом № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №297, Федеральным стандартом оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №298, Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №299, Требованиями к отчету об оценке рыночной стоимости недвижимости, разработанными НП «СРО АРМО» (СТО АРМО 1.01-2008), Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 25 сентября 2014 года №611, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.

В разработке отчета принимали участие специалисты – оценщики ООО «Ресурс», имеющие образовательные документы МИПК РЭА им. Г.В. Плеханова

Оценщик I категории



Глазкова Е.Н.

14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения:

- Данные о количественных и качественных характеристиках объекта оценки. Источник – данные, представленные Заказчиком оценки;

- данные для анализа рынка, данные обзора, опубликованные на сайтах

<https://ru.wikipedia.org/>. <http://mosopen.ru/>

<http://www.ereport.ru>.

<https://realty.rbc.ru/news/60d987a69a79477f5081e339>

https://shopandmall.ru/analytics/v_1-

[m_polugodii_2021_goda_v_moskve_zafiksirovan_minimalnyy_vvod_torgovyh_centrov_za_chetyre_goda](https://shopandmall.ru/analytics/v_1-m_polugodii_2021_goda_v_moskve_zafiksirovan_minimalnyy_vvod_torgovyh_centrov_za_chetyre_goda)

- данные, использованные в расчетной части Отчета. Данные интернет-сайтов

https://domclick.ru/card/sale_free_purpose_1450764725

https://domclick.ru/card/sale_retail_1441070371

<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/151077>

<https://www.cian.ru/sale/commercial/257770399/>

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_9097.00_m_2008127258

<https://www.cian.ru/rent/commercial/260818371/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/246011484/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/238482002/>

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_psn_pl_125_m2_m_kolomevskaya_v_zhilom_2198879322

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_arendu_yuao_255metrov_2139474863

Нормативные документы:

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;

- Земельный Кодекс Российской Федерации;

- Закон № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции)

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №297;

- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №298;

- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №299;

- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 25 сентября 2014 года №611.

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.

Методическая литература:

- Методические материалы школы профессиональной оценки и экспертизы собственности Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова «Практические приемы и методы оценки стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности» Часть 1; Часть 2. под ред. А. Галушка, С. Коплус, Москва, 1997.
- Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 1997. – 480с. Фридман ДЖ., Ордуэй Ник.
- Учебник «Банковское дело» под ред. О.И. Лаврушина Москва «Финансы и статистика» 2002, - 672 с.
- «Оценка недвижимости» Учебник. Под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. Москва, «Финансы и статистика», 2003 год, - 495 с.

Прочие источники информации:

Информация, размещенная на страницах интернет-сайтов: <http://wikipedia.org>.

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Фотографии объекта оценки
2. Копия акта осмотра объекта недвижимости
3. Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
4. Копия технического паспорта
5. Копия кадастрового паспорта
6. Копия договора аренды земельного участка
7. Копия дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка
8. Информация об исходных данных
9. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности
10. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации;
11. Выписка из реестра НП «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских магистров оценки»;
12. Полис страхования гражданской ответственности оценщика.
13. Договор страхования ответственности юридического лица.















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

Раздел 2 Лист 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов выписки: 4
20 января 2021г. № КУВИ-002/2021 -1931927	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	77-05:0006002:1055

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АТЛАНТ"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77-11/110/2006-579 28.11.2006 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		07.06.2007 00:00:00
	номер государственной регистрации:		77-77-05/041/2007-311
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 07.06.2007 по 31.08.2021 с даты государственной регистрации по 31.08.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "КОПЕЙКА-МОСКВА", ИНН: 7715196234
	основание государственной регистрации:		Дополнительное соглашение от 01.10.2014 №3 к Договору аренды, № СЧ823.01-0306/Д, Выдан 20.03.2006 Договор аренды от 20.03.2006 № СЧ823.01-0306/Д. Дополнительное соглашение от 20.03.2006 № 1, Выдан 20.03.2006
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

КУШАНСКАЯ Л.И.
ИНЖЕНЕР 2 КАТ

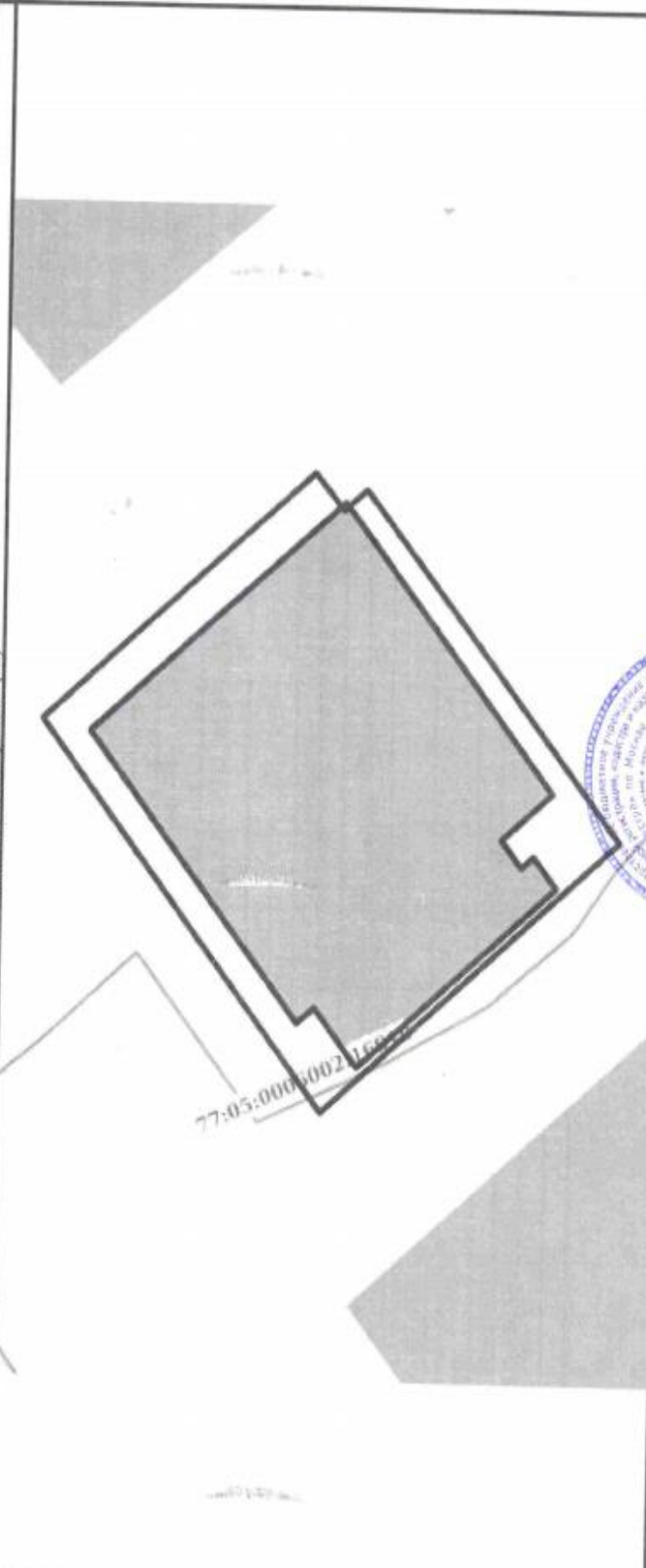
Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №2	Раздел 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20 января 2021г. № КУВИ-002/2021-1931927			
Кадастровый номер: 77:05:006002:1055			
4.1	<p>вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 31.12.2020 11:00:53</p> <p>номер государственной регистрации: 77:05:006002:1055-77/051/2020-2</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 31.12.2020 с даты государственной регистрации договора до 01.10.2021</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Металликс-Инвест" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АТЛАНТ", ИНН: 3445109706</p> <p>основание государственной регистрации: Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-13, Выдан 22.10.2020</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-12, Выдан 25.07.2019</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-10, Выдан 26.02.2019</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-9, Выдан 01.03.2018</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-8, Выдан 12.09.2017</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-7, Выдан 10.03.2017</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-6, Выдан 01.12.2016</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-5, Выдан 27.10.2016</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-4, Выдан 11.02.2016</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-3, Выдан 14.04.2009</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-2, Выдан 30.09.2008</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-1, Выдан 25.01.2007</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АТЛАНТ», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от «17» октября 2006г. (в реестре за № 0642-94119279), Выдан 17.10.2006</p>		
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

КУЗЬАНСКОЕ А.Н.
НАЖЕНКО Э.КАТ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	
Лист №1 Раздел 4	вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3
20 января 2021г. № КУВИ-002/2021-1931927	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	77:05:0006002:1055
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)	
	
Масштаб 1:900	Условные обозначения:
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

КУШАНОВА Т.В.
ИНЖЕНЕР 2 КАТ

4374

4372

Архивная копия

д. Помещение: общая площадь 4374 кв.м.

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Типовые помещения:								
		Всего	в т.ч. арендуем.	Всего	в т.ч. арендуем.	Общая		Основная		Общая		Основная		
						Всего	в т.ч. арендуем	Всего	в т.ч. арендуем	Всего	в т.ч. арендуем	Всего	в т.ч. арендуем	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Жилая в жилищ. помех.													
2	Торговая	4317		3042		4374		3042		3466		1827		
3	Производственная													
4	Складская									233		233		
5	Бытового обл.уж.													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая													
8	Обществ. питания													
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитария													
12	Культ.-просветит.													
13	Детские сады и ясли													
14	Театров и зрел. предпр.													
15	Творческие мастерск.													
16	Профтехобразования													
17	Прочая									675		675		
Итого:		4317		3042		4374		3042		4374		2735		

В том числе: 1. Площадь помещений: общая _____ основная _____ 2. Помещ. эт.: общая _____ основная _____

Площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд, _____ кв.м.

№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Типовые помещения:			
				Всего	Основная	Всего	Основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комн. детские, детские и др.						
2.	Культурно-просветительские:						
	а) кр. уголки, клубы, библиотеки						
3.	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищ. контор						
	в) тепловозел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливе						
Итого:							

II. Благоустройство общед. и внутр. сетей (кв.м.) (дел-во приборов/бортов)

№	Дата записи	Водопровод	Давно-ливней	Отопление центральное								Газ			Тепл. водоснабж.	Тех. электр.	Л. ст.	Линейно-электр. сети	Группа благоустройства
				Печное	Печное-газовое	От АИВ	От ДА	от соб. котельн.	от групп. кварт. котельн.	На газе	На газе	На газе	Газовые котельни	Газовые котельни					
		4324																	
		4324																	
		4324																	
		4324																	
		4324																	
		4324																	
		4324																	
		4324																	
		4324																	
		4324																	
		4324																	
		4324																	

III. Исчисление площади и объемов основной и отдельных частей строения и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	Этажность	Формулы для подсчета площади по данному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	Универсал	2	$54.60 \times 56.60 + 12.30 \times 39.60 + 3.00 \times 6.40 =$	3542.0	9.50	33619
	пристройка		$9.00 \times 2.00 + 11.30 \times 2.00 =$	33.6		
1	Универсал		$54.60 \times 57.65 - 3.00 \times 39.60 + 39.60 \times 9.00 + 3.00 \times 6.40 =$	3028.9	8.80	26654
	"			356.4	9.80	3493
	"			268.7	4.00	1075
						31222

Площадь застройки:

3542.6

3634.0

(площадь здания по цоколю, открытые ступи, крыльца, площадки перед

подъездами, примыкания и т.д.)

$3542.6 + 3634.0 = 7176.6 \text{ м}^2$

Лист 166/1 из 50000

IV. Описание конструктивных элементов и определение януса откосного строения

Грунт: I

Сред. жм. площ. кварт. _____

Сборник № 33

Сред. внутр. отдел. обштукатурка

Сред. внутр. высоте понов. 8,65

Таблица № 56

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Основные конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (ободки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу, %	Удельный вес конструктивных элементов поправкой	Янус, %	Приведенный янус на удельный вес конструктивных элементов, на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	несыпучий бетон, цементный раствор	хорошо				15	1,20
2	А. Наружные и внутренние капитальные стены	кирпич, цементный раствор, штукатурка	хорошо				16	0,8
	Б. Перегородки	кирпич, цементный раствор, штукатурка	хорошо				10	1,5
3	Перекрытия:	чердачные	деревянные					
		междуквартирные	бетонные					
		подвальные	бетонные					
4	Крыша с чердаком	деревянные стропила, черепица, цементный раствор	хорошо				15	1,1
5	Полы	бетонные, деревянные	хорошо				27	6,75
6	Проемы:	оконные	деревянные				27	2,7
		дверные	деревянные				25	2,25
7	Угловые, рас. работы:	наружные откосы	штукатурка, окраска				13	1,3
		внутренние откосы	штукатурка, окраска				15	1,5
8	Сметные и электротехнич. работы:	Печь, отопление	кирпич, цементный раствор				10	1,0
		Водопровод	железные трубы, сантехника					
		Канализация	железные трубы, сантехника					
		Газовое	железные трубы, сантехника					
		Телефон	железные трубы, сантехника					
		Телевидение	железные трубы, сантехника					
		Ванна:	сантехника					
		Горючие водопроводы	железные трубы, сантехника					
		Вентиляция	железные трубы, сантехника					
		Гидроизоляция	железные трубы, сантехника					
Лифты	железные трубы, сантехника							
Электроснабжение	железные трубы, сантехника							
	Резные работы	деревянные	хорошо				4	0,4

$\frac{24}{100} = 2,4$
 $\frac{8 \times 2}{100} = 0,16$

% януса, приведенный к 100 по формуле:

Итого: 100
 процент януса (гр. 9) 25,68
 удельн. вес (гр. 7) 20,9
 100,00
 101,58
 101,58

2. Описание конструктивных элементов и определение калоража сантехнической пристройки

Сред. кал. плот. кварт. _____

Сборная № _____

Сред. внутр. высота помещений _____

Таблица № _____

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (обедни, трещины, гниль и т.д.)	Удельный калораж конструктивных элементов	Площадь и удельный вес в процентах	Удельный калораж с поправкой	Калораж в %	Процент от калоража на удельный калораж конструктивных элементов на 100
1	Фундаменты							
2	А. Наружные и внутренние капитальные стены							
	Б. Перегородки							
	В. Перегородки чердачные							
3	Междуэтажные							
	Подвальные							
	Крыша							
4	Полы	<i>Глинобитный пол</i>						
5	Оконные							
	Дверные							
6	Внутр. отделка стенов	<i>штук. штукатурка</i>						
	Внутр. отделка пола	<i>штук. штукатурка</i>						
	Внутр. отделка потолка	<i>штук. штукатурка</i>						
7	Центральное отопл.							
	Печное отопление							
	Водопроезд							
	Канализация							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	Ванны:							
	с газов. котлом.							
	с дров. котлом.							
	с котл. котлом.							
Горячей воды								
Вентиляция								
Газоснабжение								
Кухонный прибор								
Лифты								
Электроснабжение								
8	Итого работ							

3 калораж, приведенный к 100 по формуле:

$$\frac{\text{Итого} \cdot 100}{\text{Удельный калораж (стр. 9)} \cdot 100}$$

Архивная копия

У1. Техническое описание холодных пристроен

Описание конструктивных элементов, в их удельн. веса

Углер по плану	Назначение	Этажность	Описание конструктивных элементов, в их удельн. веса											в сборе	в таблице	Удельный вес элементов, обозначен в УД	Материал
			Фундаменты	Стены и перегородки	Покраска	Крыша	Полы	Проемы		Отделочные работы	Электропроводка, сантех. запор-технич. устройства	Прочие работы					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	

63

Архивная копия

№ п/п	№ сметы	№ таблица	Стоимость по таблице	«Летний» по смете	Итого							Удельный вес строит. по-сле ремонта	Стоит. сд. к.п. после применения поправочн. коэф.	Сумма в руб.	% к смете	№ инв.	
					на высоту помп.	на отклон. шпональ кватрты	на отклон. ст. группы капиталы.	на объем строител.	на отклон. ст. группы капиталы.	на отклон. ст. группы капиталы.	на отклон. ст. группы капиталы.						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	Торговое	33	5 ^б	147,104								1,04	11,41	15000	240350	24	22024
								0,45				0,99	11,23	12672	379471	24	24194
1	Торговое	33	5 ^б	147,104								1,04	11,41	15000	268350	25	20124
	"	33	5 ^б	147,104				0,95				0,96	16,99	16222	245612	25	2067

543962 4079.
 21611 2049289
 К. 1.018.124x156 1062762 79707

Работу выполнил:
 /Должность/ /Подпись/
 Проверил бригадир
 " " 19__ г. /Подпись/
 Начальник Биро
 " " 19__ г. /Подпись/

Тексту: *Темпизал*
 № 14 " 06 1926 " 08 " 06 1929 " " 19__ г. " " 19__ г.
Витлова *Сидорова*
Морф *Сидорова*

УВ. Истребность в капитальном ремонте строений № _____

Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица изм.	Кол-во	№ изм.	Истребность в капитальном ремонте				Выполнено:						
				Всего		Цена за единицу		Сумма в руб.		19__ г.		19__ г.		
				Ремонт	Смена	Ремонт	Смена	19__ г.	19__ г.	19__ г.	19__ г.			
Фундаменты														
Стены кирпичные	кв.м.													
Стены деревянные	кв.м.													
Перегородки деревянные	"													
Чарочные	кв.м.													
Махуры-тачки	"													
Колтузлы	"													
Подвальные	"													
Отделка	п/м													
Обшивка	кв.м.													
Кровля	"													
Внутрен. трубы	п/м													
Внутрен. водосток	"													
Полы	кв.м.													
Светильники	"													
Линейки	"													
Штукатурка	"													
Полки	"													

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
20	Прочие	ОКОННЫЕ ПЕЛЕНК.	КВ.М.											
21		ЛЮБКИ ВНУТРЕН.	шт.											
22		" НАРУЖНЫЕ	"											
23	Засыз	НАРУЖН.ОТДЕЛИ	КВ.М.											
24	Отопление	ТРУБЫ ДИСТР.ОТОН.	п/м											
25		РАДИАТОРЫ	секц.											
26		ПЕЧАЛЬСЫЕ ИЛИ КВАДРАТНЫЕ	КВ.М.											
27		ПЕЧИ НА ТВЕРД. ИЛИ ГАЗОВ.ТОПЛ.	шт.											
28		АГЗ КОЛОНИИ	"											
29		УМЫВАЛЬНИКИ	"											
30		СКОБИНЫ	"											
31		ВОДОПР. ТРУБЫ	п/м											
32		УМЫВАЛ.	шт.											
33		ОСНОВНЫЕ ОБЪЕМЫ	"											
34	Канализ.	ИЗЪЯЗНЕН. ТРУБЫ	п/м											
35		ТРУБЫ ГОРЯЧ.ВОДОСН.	"											
36		ВАНИ	шт.											
37		УМЫВ.	"											
38		КОЛОДКИ ГАЗ.ИЛИ НА ТВЕРД.ТОПЛ.	"											
39		ТРУБЫ ГАЗОВЫЕ	п/м											
40		Плита	ГАЗОВЫЕ 2-Х КОМБ.	шт.										
41			" 4-Х КОМБ.	"										
42			ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ	"										
43			ТЕЛЕУЩЕДИЕ	ОБЩАЯ ЛАНТА										
44	Внутренние санитарные и электрические устройства	ЛЮБКИ	шт.											
45		СВЕТОВАЯ ЭЛЕКТРОПР.	п/м											
46		СИЛОВАЯ ЭЛЕКТРОПР.	"											
47		ПРОВОДА УСТРОЙСТВА	шт.											
48		ЭЛЕКТРОУЩЕДИЕ	"											
49		ВЕНТИЛЯЦИОН.ОТВОЛЫ И ТРУБЫ	п/м											
50		МУСОРОПР.ОТВОЛЫ	"											
51		САДКОНЫ/ЛОДЖИИ	шт.											
52		ЗЕРКА	"											
53		Досыпки	СТУЛОВА	"										
54	ПЛОСКОМ		КВ.М.											
55	ОТДЕЛКА		п/м											
56	МУСОРОСБ.КАМЕРЫ		шт.											
57	БОДЛЕННЫЕ		"											
58	Прочие работы	ТЕПЛОВЫЕ УЗЛЫ	"											
59		ВОДОУЩЕДИЕ	"											

Потребуется в капитальном по отсечению _____ руб.

" " _____ 19__ г.

Работу выполнил:

(должность, Ф., И., О., подпись)

Зак.1660, тир. 50000

Аудиторская компания
Архивное управление
ГБУ МосгорБТИ

Пронумеровано, пронумеровано и
скреплено печатью 8 лист 88

С.В. Зорина
Специальный представитель
Архивного управления
ГБУ МосгорБТИ



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

« 26 » сентября 2016 г. № 99/2016/7961958	
Кадастровый номер:	77:05:0006002:1055
Номер кадастрового квартала:	77:05:0006002
Предыдущие номера:	2118656
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	26.05.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Чертаново Северное мкр. к.823		
2	Основная характеристика:	площадь	4346.5	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	_____		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2		
6	Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1983		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	475150513.14		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	_____		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	_____		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	77:05:0006002:12593, 77:05:0006002:12595, 77:05:0006002:12592, 77:05:0006002:12594		
12	Сведения о правах:	Общая долевая собственность, рег.номер 77-77-11/110/2006-579 от 28.11.2006 г., правообладатель: Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АТЛАНТ" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОЛМА-ФИНАНС"		

13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	_____		

14	Особые отметки:	_____		

15	Сведения о кадастровых инженерах:	_____		

16	Дополнительные сведения:	
16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости:	_____
16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости:	_____
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета:	_____
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	

_____	_____	_____
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист №	2	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

« 28 » сентября 2016 г. № 99/2016/7961958	
Кадастровый номер:	77:05:0006002:1055

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):

Масштаб 1: _____

_____	_____	_____
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

M.II.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист №	3	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

« 26 » сентября 2016 г. № 99/2016/7961958	
Кадастровый номер:	77:05:0006002:1055

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	_____	_____	весь	_____	_____	Доверительное управление
2	_____	_____	весь	_____	_____	Аренда (в том числе, субаренда)

_____	_____	_____
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
предоставляемого правообладателю зданий, сооружений,
расположенных на земельном участке**

№ **М** - 05 - 049452

(Номер договора)

26 08 2016

(Число) (Месяц) (Год)

77:05:0006002:13681

(Кадастровый №)

50100658

(Условный №)



г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Таймуровой Таймур Таймурович, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», и доверенности от 27 апреля 2016 г., зарегистрированной в реестре за № 7-188, с одной стороны, и ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Виноградова Константина Владиславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии со статьями 22, 39.2, 39.6, 39.8, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», постановлениями Правительства Москвы от 28 августа 2007 г. № 753-ПП «Об обременениях земельных участков и ограничениях их использования в городе Москве», от 15 мая 2012 г. № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы», а также в связи с обращением ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» от 03 июня 2016 г. № 33-5-83177/16-(0)-0, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 4 880 (четыре тысячи восемьсот восемьдесят) кв. м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:05:0006002:13681, имеющий адресный ориентир: г. Москва, мкр. Северное Чертаново, корп. 823, предоставляемый в пользование на условиях аренды для целей эксплуатации здания торгового назначения в соответствии с установленным разрешенным использованием Участка.

1.2. Передача Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Установленная в п.1.1 цель предоставления Участка может быть изменена или дополнена на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти города Москвы.

1.4. Границы Участка идентифицированы на прилагаемой к договору копии кадастрового паспорта земельного участка (Приложение 1), являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. На Участке расположено двухэтажное здание по адресу: г. Москва, мкр-н Северное Чертаново, корп. 823 общей площадью 4 346,5 кв. м, принадлежащее владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» на праве общей долевой собственности (выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 08 июня 2016 г. № 77/100/139/2016-1853, запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28 ноября 2006 г. № 77-77-11/110/2006-579).

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до **03 июня 2065 года**.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с **30 апреля 2014 г.** (с даты постановки Участка на государственный кадастровый учет), вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Уведомление (п.3.2 и п.3.4) может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано

Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

3.6. При передаче арендатором арендуемого Участка либо его части в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой Участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого Участка либо его части (в случае передачи в субаренду части Участка) на срок действия договора субаренды.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязан с соблюдением правил настоящего Договора письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.2. Арендатор обязан в двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

4.3. Арендатору принять к сведению, что Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.4. Арендатор обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на Участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном Участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды Участок в

субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

Арендатор обязан:

5.6. Использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.7. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

5.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.9. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды Участка и/или Участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.10. В случае передачи Участка (части Участка) в субаренду в течение трех дней после заключения договора субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного договора.

5.11. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с заявлением в Департамент городского имущества города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

5.12. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.14. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. В одностороннем порядке отказаться от Договора досрочно, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления и (или) не в соответствии с разрешенным использованием;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или города Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. В случае нарушения разрешенного использования (несоблюдения цели предоставления) Участка уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществляют мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования Участка.

6.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

Арендодатель обязан:

6.6. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.7. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.8. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.8. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

7.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого Участка.

7.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного Договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде города Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

1 – Копия кадастрового паспорта земельного участка

2 - Расчет арендной платы

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР:
Департамент городского имущества города Москвы	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»
ИНН/КПП 7705031674/770301001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7707500642/770701001 ОКПО 94119279
Юридический адрес: 125009, г. Москва, Газетный пер., д. 1/12	Юридический адрес: 127051, г. Москва, Малый Каретный пер., д. 7, стр. 1
Почтовый адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20	Почтовый адрес: 127051, г. Москва, Малый Каретный пер., д. 7, стр. 1
Расчетный счет № 40201810200000000179 в Отделение 1 Москва	Расчетный счет № 40701810400130000023 В БАНК ВТБ (ПАО) г. Москва
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810700000000187
БИК 044583001	БИК 044525187
Телефон 8 (495) 777-77-77	Телефон 8-(495)-699-96-15

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы



« _____ » 201__ г.

М.П.

От Арендатора:

Генеральный директор ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»



К.В. Виноградов

« _____ » 2016 г.

М.П.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

(исходное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"03" июня 2016г. № 77:501/16-633652

1	Кадастровый номер:	77:05:0006002:13681	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	77:05:0006002	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.04.2014		
5	Предельные номера:	77:05:0006002-7				
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): г. Москва, мкр. Северное Черганово, корп. 823					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5)					
12	Площадь: 4880 +/- 2 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 244023131,20 руб.					
14	Сведения о правах: —					
15	Особые отметки: Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:05:0006002:40.					
16	Сведения о природных объектах: —					
Дополнительные сведения:						
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 77:05:0006002:13680					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 77:05:0006002:7					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус вписи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 01.05.2019					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Коротаева Татьяна Геннадьевна №77-11-454, ООО "ГЕОПРОФ", 04.04.2014					

Начальник отдела
(подпись)

М.П.

(подпись)

Г.С. Баранов
(подпись, фамилия)

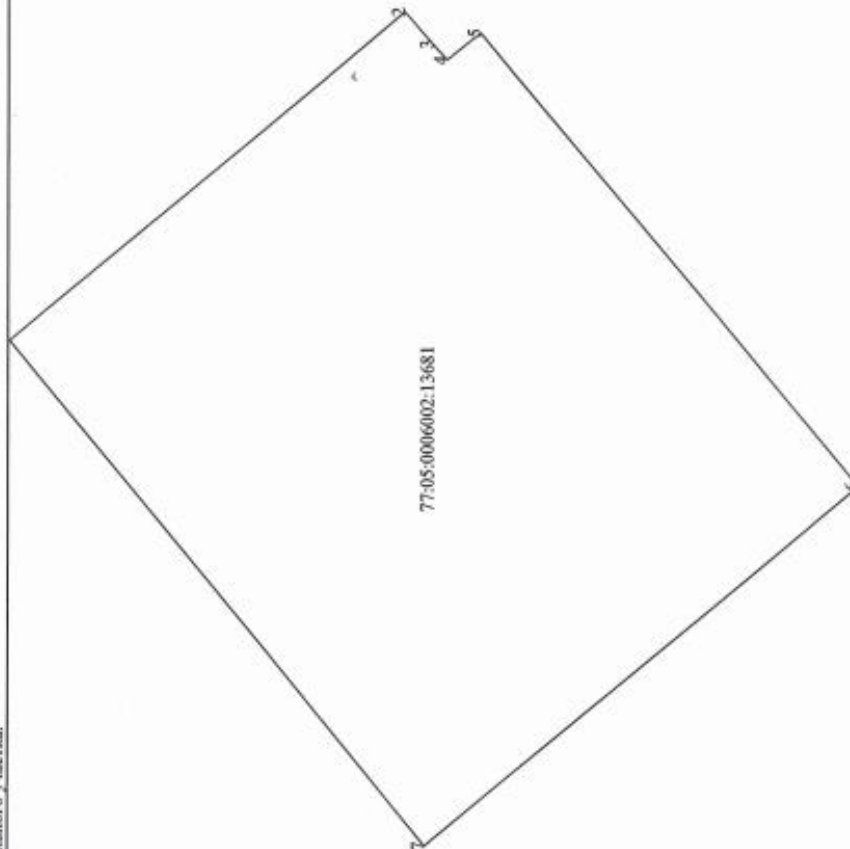
Приложение 1 к Договору
№ М-05- 049452
от «26» июня 2016 г.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"03" июня 2016г. № 77/501/16-633652

1	Кадастровый номер: 77:05:0006002:13681	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка:				



5 Масштаб

Начальник отдела
(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

Г.С. Баранов
(подпись, фамилия)

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-05- _____ -001

Арендатор: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»

Адрес Участка: г. Москва, мкр. Северное Чертаново, корп. 823

Кадастровый номер 77:05:0006002:13681

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участка, всего	кв. м	4 880
1.2. Кадастровая стоимость Участка (с 01.01.2014 по 31.12.2014)	руб.	214 251 520,00
1.3. Кадастровая стоимость Участка* (с 01.01.2015)	руб.	244 023 131,20
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.5. Годовая арендная плата (начисляется с 30.04.2014 по 31.12.2014)	руб.	3 213 772,80
1.6. Годовая арендная плата* (начисляется с 01.01.2015)	руб.	3 660 346,97

* В случае изменения кадастровой стоимости Участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001
Управление федерального казначейства по г.Москве (ДГИ)
Расчетный счет № 4010181080000010041
Банк получателя: Отделение 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г.Москва
БИК 044583001 Поле 101 платежного поручения 08
КБК 07111105011028001120,
ОКТМО 45 924 000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал ____ года ФЛС № М-05- _____ - 001. НДС не облагается.

4. Примечание:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления

Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастрового паспорта земельного участка.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления
оформления имущественных и земельно-
правовых отношений Департамента
городского имущества города Москвы


« » 2016 г.
М.П. *Татарникова*

От Арендатора:

Генеральный директор ООО
«Управляющая компания «ОЛМА-
ФИНАНС» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«АТЛАНТ» под управлением
ООО «Управляющая компания
«ОЛМА-ФИНАНС»


« » 2016 г.
М.П. *К.В. Виноградов*



Правительство Москвы
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА
ГОРОДА МОСКВЫ
Управление оформления жилищных
и земельно-правовых отношений

Пронумеровано, обр. хитрово и серию
печать: 15 от 18.08.2016
исполнитель: *Александр Д.*



К.В. Виноградов

Учетный номер дополнительного
соглашения № М-05-049452

от « 18 » апреля 20 21 г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Произведена государственная регистрация
СОГЛАШЕНИЯ
Дата регистрации
№ регистрации <u>77:05-0006002:2020-04-18</u>
Государственная регистрация объекта
Государственный регистрационный номер
Государственный регистрационный номер



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 26.08.2016 № М-05-049452**

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Смирновой Светланы Игоревны, действующей на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП, и доверенности бланк серии 77 АГ 4910761, удостоверенной 16 декабря 2020 года Жучковой Анастасией Николаевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Камаловой Юлии Хамитовны, о чем внесена запись в реестр за № 77/1955-н/77-2020-6-187, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АТЛАНТ», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице генерального директора Горячевой Елены Анатольевны, действующей на основании Устава и Изменений и дополнений № 13 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АТЛАНТ», зарегистрированных Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 22.10.2020 за № 0642-94119279-13, с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. На основании обращения от 17.02.2021 № 33-5-16292/21, Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АТЛАНТ», зарегистрированных 17.10.2006 за № 0642-94119279 (в редакции изменений и дополнений № 13 в Правила доверительного управления от 22.10.2020), сведений Единого государственного реестра недвижимости о доверительном управлении нежилым зданием с кадастровым номером 77:05:0006002:1055 по адресу: г.Москва, мкр.Чертаново Северное, корп.823 (запись государственной регистрации от 31.12.2020 № 77:05:0006002:1055-77/051/2020-2) все права и обязанности Арендатора по договору аренды земельного участка от 26.08.2016 № М-05-049452 (далее – Договор) от имени и в интересах Владельцев инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АТЛАНТ».

2. В соответствии со ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации внести в Договор следующие изменения:

2.1. Дополнить раздел 5 Договора «ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА» пунктом 5.5.1 следующего содержания:

«5.5.1. Использовать Участок под вспомогательные виды разрешенного использования при условии соблюдения условий и критериев, установленных правилами землепользования и застройки, утвержденными постановлением Правительства Москвы от 28.03.2017 № 120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы.»

3. Приложение к Договору по расчету арендной платы изложить в редакции Приложения 1 к настоящему дополнительному соглашению.

4. Настоящее дополнительное соглашение является составной и неотъемлемой частью Договора.

5. Настоящее дополнительное соглашение составлено в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

6. Юридические адреса и реквизиты сторон:

Арендодатель:

Департамент городского имущества
города Москвы
Юридический адрес: 123112, г.Москва,
1-й Красногвардейский проезд, д.21, стр.1

Почтовый адрес: 123112, г.Москва,
1-й Красногвардейский проезд, д.21, стр.1
ИНН 7705031674, КПП 770301001
ОГРН 1037739510423
ОКПО 16412348
Расчетный счет
№ 40201810445250000179
в ГУ Банка России по ЦФО
Л/с № 0307111000450284
БИК 044525000

Арендатор:

Общество с ограниченной
ответственностью «Управляющая
компания «Мегаполис-Инвест»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным
фондом недвижимости «АТЛАНТ»
Юридический адрес: 105082, г.Москва,
ул.Фридриха Энгельса, д.56, стр.1,
эт.3, офис 2
Почтовый адрес: 105082, г.Москва,
ул.Фридриха Энгельса, д.56, стр.1,
эт.3, офис 2
ИНН 3445109706, КПП 770101001
ОГРН 1103460001512
Расчетный счет
№ 40701810038000005266
в ПАО Сбербанк г.Москва
Корр. счет № 3010181040000000225
БИК 044525225

7. Подписи сторон:

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления
оформления вторичных имущественно-
земельных отношений Департамента
городского имущества города Москвы


С.Ю. Сокирева
М.П.

От Арендатора:

Генеральный директор
Общества с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Мегаполис-
Инвест» Д.У. Закрытым паевым
инвестиционным фондом недвижимости
«АТЛАНТ»


М.П.

Е.А. Горячева

Исп. Ермолаева Е.В.



АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-05-049452-_____.

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
«АТЛАНТ»

Адрес участка: г.Москва, мкр.Северное Чертаново, корп.823
Кадастровый номер 77:05:0006002:13681

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка всего	кв.м	4 880
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка с 01.01.2019:*	руб.	212 001 693,60
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Годовая арендная плата: с 22.10.2020*	руб.	3 180 025,40

* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБ РФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001
УФК по г.Москве (Департамент городского имущества города Москвы, л/с 04732071000)
Наименование Банка получателя: ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г.Москве г.Москва
БИК получателя: 004525988
Счет банка получателя: 40102810545370000003
Счет получателя: 03100643000000017300
КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 924 000
Назначение платежа*: Арендная плата за землю за ___ квартал ___ года
ФЛС № М-05-049452-_____. НДС не облагается.

Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКТМО и номера ФЛС является обязательным.

*Реквизиты ФЛС и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

4. ПРИМЕЧАНИЕ: Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановлений Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и данных Единого государственного реестра недвижимости.

5. ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления
оформления вторичных имущественно-
земельных отношений Департамента
городского имущества города Москвы



Исп. Ермолаева Е.В.

От Арендатора:

Генеральный директор
Общества с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Мегаполис-
Инвест» Д.У. Закрытым паевым
инвестиционным фондом недвижимости
«АТЛАНТ»



Е.А. Горячева



ПРИКАЗОВАНО
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРСКОГО ИМУЩЕСТВА
ГОРОДА МОСКВЫ
Управление оборонительных мероприятий
иучастительно-девелопных операций
Полномочный представитель и секретарь
Иванов И.И.
Иванов И.И.



domclick.ru/card/sale_retail_1441070371

Москва | Партнерам


Домклик Сервисы ипотеки и аренды | Купить | Снять | Ипотека | Услуги | Мой дом | Журнал | Все для дома | **Новое** | самолёт

В поиск | Сохранить | Поделиться

Продаётся торговое помещение, 1012 м²

22 июня 2021 | 7 | 110 000 000 Р | 108 695 Р/м²

Москва, Харьковская улица, 15 | На карте



1012 м² | 1 Этаж

Описание

Мы используем файлы cookie. [Подробнее](#)

ВАРБУРГ ГРУП | ВК | Вячеслав Каратеев | Звоните продавцу. Номер защищён от СМС. +7 (962) 259-58-77 | Позвонить безопасно

Семейная ипотека по ставке 1,8% | самолёт

Активация Windows. Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры". [Принять](#)

domclick.ru/card/sale_retail_1441070371

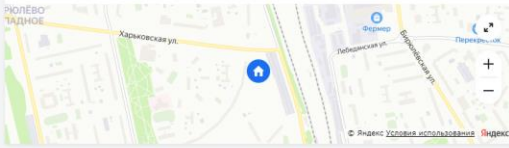
1012 м² | 1 Этаж

Описание

Продаем готовый арендный бизнес - отдельно стоящее здание 1 012 кв.м примыкающее к многоквартирному дому в спальном районе Бирюлево Западное. Метро Анино в пешей доступности. Арендаторы - супермаркет Петровича, пункт выдачи Wildberries, салон красоты, соляная пещера, прачечная. 1 этаж - подвал, все здание - МПТ - 974 000 рублей ГАП - 11 680 000 рублей Индексация предусмотрена, но последнее время не применяется. Договор с Петровичей до 2027 (остальное - 11 месяцев с пролонгацией) Окупаемость - 9,4 лет Доходность - 10% годовых. Первая линия домов, густонаселенный жилой массив с развитой инфраструктурой, вечерний трафик, большой рекламный потенциал. Потолки - 3,1 м. Электричество - 90 кВт. Приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование. Витринное остекление. Земельный участок - 1059 кв.м, в аренде до 2060 года. Продажа только целиком. ДКП. Покупка по полной стоимости возможна. Оперативный показ, быстрый выход на сделку, помощь в подготовке документов и регистрации сделки, в том числе удаленно с регистрацией в Росреестре в электронном формате. Объект №52116-3602.

[Пожаловаться](#)

Расположение



Продавец

Мы используем файлы cookie. [Подробнее](#)

ВАРБУРГ ГРУП | ВК | Вячеслав Каратеев | Звоните продавцу. Номер защищён от СМС. +7 (962) 259-58-77 | Позвонить безопасно

Семейная ипотека по ставке 1,8% | самолёт

Активация Windows. Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры". [Принять](#)

domclick.ru/card/sale_free_purpose_1450764725

Москва | Партнерам | Разместить объявление | Войти или зарегистрироваться


ДомКлик | Сервисы: ипотека, аренда, услуги, мой дом, журнал | Все для дома | **Новое** | САМОЛЕТ

В поиск | Сохранить | Поделиться

Продаётся помещение своб. назначения, 4796 м² 750 000 000 Р

неделю назад 1 156 380 Р/м²

Москва, улица Борисовские Пруды, 8А [На карте](#)
 Борисово, 520 м (5 мин.)



4796 м² Площадь | 3 из 1 Этаж | 2018 Год постройки

ГК Гагик Карапетян | 1 объявление | На ДомКлик 2 года

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ДомКлик

+7 (926) 708-28-62

или

Позвонить безопасно

Квартиры комфорт-класса

1-комн. от 3,6 млн
 2-комн. от 3,9 млн
 3-комн. от 4,8 млн
 4-комн. от 6,3 млн

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Принять

Мы используем файлы cookie. [Подробнее](#)

Введите здесь текст для поиска

domclick.ru/card/sale_free_purpose_1450764725


4796 м² Площадь | 3 из 1 Этаж | 2018 Год постройки

Описание

Готовый арендный бизнес!! В собственности! Продаётся отдельно стоящее здание (ТЦ) на первой линии Борисовских прудов! 95% площадей сдаю в долгосрочную аренду!
 Арендаторы: продуктовый магазин Пятёрочка, Макдоналдс, Коллентная, магазин Коляска, игровой клуб, салон Красоты, Цветы, Фейерверк, Яндекс маркет, Винный клуб.
 Цепочки: ФудСити, Шашлычный магазин МБО!
 Свободные площади(первый этаж 50кв2 с отдельной вытяжкой под кофейню)
 Второй этаж 27кв2!
 Здание в собственности у юр лица, земельный участок в аренде у города на 49 лет!
 Продажа свободная, без каких либо обременений!
 Полная стоимость в ДДУ!
 Показ практически в любое время! Звоните, приезжайте на просмотр!
 Спасибо за внимание. Игорь.

[Пожаловаться](#)

Расположение



Продавец

ГК Гагик Карапетян | 1 объявление | На ДомКлик 2 года

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ДомКлик

+7 (926) 708-28-62

или

Позвонить безопасно

Квартиры комфорт-класса

1-комн. от 3,6 млн
 2-комн. от 3,9 млн
 3-комн. от 4,8 млн
 4-комн. от 6,3 млн

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Принять

Мы используем файлы cookie. [Подробнее](#)

Введите здесь текст для поиска




malinaproperty.ru/property/properties/151077

Арендный бизнес АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости +7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Продажа арендного бизнеса на Каширском шоссе

Торговый центр (лот 151077) г. Москва, Каширское шоссе д. 57 корп. 6 Орехово (транспортом 10 мин.) Промотвор: 4406

Расположение Как добраться Скачать презентацию объекта

ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

Предлагается на продажу АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС. Торговое здание 1250 м2 на Каширском шоссе д.57 корп.6 (м. Орехово - 10 минут транспортом). 1-я линия!

Трехэтажное отдельно стоящее здание, потолки 3 м, наземная парковка на 6 м/м для сотрудников. Земельный участок в аренде на 49 лет.

Арендатор: алкомаркет "ВинЛаб", фермерский рынок, служба доставки еды "Доставка.Еда", салон красоты, трикотажный рай, салон цветов, ледовый каток

Цена объекта :	115 000 000 Р	Цена за м2:	92 000 Р
Площадь :	1 250 м2	Этаж :	1+2+3
Планировка :	Зальная	Отделка :	Качественный ремонт
Высота потолков :	3 м		

Информация по арендатору

Арендатор: **ВинЛаб, фермерский рынок, Доставка.еда, салон красоты, трикотажный рай, салон цветов,**

Месячная аренда плата: 1 150 000 руб.

Годовой арендный поток: 13 800 000 руб.

Окупаемость: 8.3 лет (без учета индексации)

Доходность: 12% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2: 92 000 руб

Общая стоимость: 115 000 000 руб

Комиссии: Без комиссии

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ **ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ**

Активация Windows Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры"




malinaproperty.ru/property/properties/151077

Арендный бизнес АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости +7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Продажа арендного бизнеса на Каширском шоссе

Торговый центр (лот 151077) г. Москва, Каширское шоссе д. 57 корп. 6 Орехово (транспортом 10 мин.) Промотвор: 4406

Расположение Как добраться Скачать презентацию объекта

ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

Предлагается на продажу АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС. Торговое здание 1250 м2 на Каширском шоссе д.57 корп.6 (м. Орехово - 10 минут транспортом). 1-я линия!

Трехэтажное отдельно стоящее здание, потолки 3 м, наземная парковка на 6 м/м для сотрудников. Земельный участок в аренде на 49 лет.

Арендатор: алкомаркет "ВинЛаб", фермерский рынок, служба доставки еды "Доставка.Еда", салон красоты, трикотажный рай, салон цветов, дом быта. Свободная площадь 300 м2 на втором этаже - потенциальная арендная плата 250 000 руб./мес. Общая потенциальная арендная плата 1 150 000 рублей, окупаемость - 8,3 лет

Стоимость продажи 115 000 000 рублей.

Цена объекта :	115 000 000 Р	Цена за м2:	92 000 Р
Площадь :	1 250 м2	Этаж :	1+2+3
Планировка :	Зальная	Отделка :	Качественный ремонт
Высота потолков :	3 м		

Информация по арендатору

Арендатор: **ВинЛаб, фермерский рынок, Доставка.еда, салон красоты, трикотажный рай, салон цветов,**

Месячная аренда плата: 1 150 000 руб.

Годовой арендный поток: 13 800 000 руб.

Окупаемость: 8.3 лет (без учета индексации)

Доходность: 12% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2: 92 000 руб

Общая стоимость: 115 000 000 руб

Комиссии: Без комиссии

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ **ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ**

Активация Windows Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры"

Похожие предложения

ПО ЦЕНЕ ПО МЕТРАЖУ

www.cian.ru/sale/commercial/257770399/

RUBLEVO BUSINESS PARK

СТАРТ ПРОДАЖ ОФИСЫ ОТ 8,2 МЛН Р! 8 (495) 032-45-14

ЗАСТРОЙЩИК ООО «ПИОНЕР-М» ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НАШ ДОМ.РФ

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ПИК

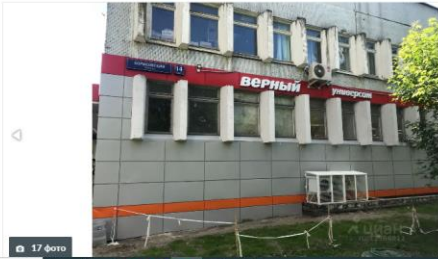
Находимость в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > ЮАО > Орехово-Борисово Северное > метро Шмидловская > Борисовский проезд

сегодня, 00:58 143 просмотра, 0 за сегодня

Торговая площадь, 2 144 м²

Москва, ЮАО, р-н Орехово-Борисово Северное, Борисовский проезд, 14К2. На карте
Шмидловская - 3 мин. на транспорте Домодедовская - 3 мин. на транспорте

В избранное



17 фото

180 000 000 Р
83 956 Р за м²
Следить за изменением цены
УСН

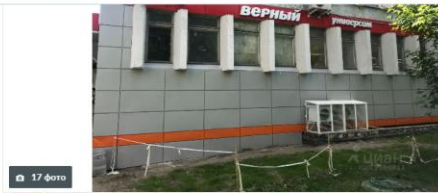
РБО
Виктор Долгорукий
Документы агента проверены
3.5 ★★★★★ 2 отзыва
Еще 27 объектов
+7 968 011-52-32

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

РЕКЛАМА
Rublevo Business Park
Офисы от 8,2 млн Р. Бизнес парк класса «А». Панорамные окна и живописные виды. Машинистом в подарок.
+7 (495) 032-45-14

www.cian.ru/sale/commercial/257770399/



17 фото

Здание с арендаторами!

2 144 м² Площадь 1 из 2 Этаж Занято до дек 2025 Помещение

ПРОДАЕТСЯ ЗДАНИЕ, расположенное в жилом спальном районе. Здание сдано в аренду нескольким арендаторам. Якорные арендаторы - магазин "Верный" и "Индикс Лавка". Два полноценных этажа, подвал и технический этаж. Высота потолков - 3,5 метра, мощность - 150 кВт. Удобный подъезд к зданию, бесплатная общественная парковка, инфраструктура для людей с ограниченными возможностями. Позади здания собственная территория с удобным ландшафтом под разгрузку, своя территория на 50 м.м. Цена увеличивается пропорционально наполнению арендаторами. Собственник. Подробности по телефону.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	180 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	83 956 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

РЕКЛАМА
Rublevo Business Park
Офисы от 8,2 млн Р. Бизнес парк класса «А». Панорамные окна и живописные виды. Машинистом в подарок.
+7 (495) 032-45-14

РЕКЛАМА
Ostankino Business Park
БЦ класса В+ 5 мин. ТТК, выгодная инвестиция, объект-конструктор
+7 (499) 112-20-59

РЕКЛАМА
Останкино Бизнес-парк. Застройщик PIONEER. Проектная декларация на нашдом.рф

РЕКЛАМА
Продажи БЦ «Омега-2»/«Омега-3»
Продажа помещений от 20 м². Потрясающий архаичный Бизнес-Парк на 2 000 м² на Автозаводская. Офисы от 2,8 млн руб!
+7 (495) 106-43-73

www.dan.ru/sale/commercial/25770399/

Фотографии (17) Описание На карте Контактное лицо Торговая площадь, 2 144 м²

Условия сделки

Цена	180 000 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	83 956 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Тип помещения: в торговом комплексе
Юридический адрес: Предоставляется
Высота потолков: 2,7 м
Витринные окна: Есть
Вход: Отдельный с улицы
Состояние: Типовой ремонт
Мебель: Есть
Количество мокрых точек: 4
Мощность, кВт: 150

Москва, ЮАО, р-н Орехово-Борисово Северное, Борисовский проезд, 14К2
Шпиловская 3 мин. на транспорте Домодедовская 3 мин. на транспорте

Пожарное рядом Инфраструктура Планировка

180 000 000 ₽
83 956 ₽ за м²

Виктор Долгорукий
✓ Документы агента проверены
3.5 ★★★★★ 2 отзыва
Еще 27 объектов

+7 968 011-52-32

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Rubleva Business Park РЕКЛАМА
Офисы от 8,2 млн ₽. Бизнес парк класса «А». Панорамные окна и живописные виды. Машиноместо в подарок.
+7 (495) 032-45-14

Ostankino РЕКЛАМА
БЦ класса В+ 5 мин. ТТК, выгодная инвестиция, офис-конструктор
+7 (499) 112-20-39

Останино бизнес-парк. Застройщик PIONEER. Проектная декларация на сайте застройщика

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Продажа в ЕИ «Юнега-2»
Продажа помещений от 20 м². Потоплей

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_neдвижимost/prodam_torgovoe_pomeshchenie_9097.00_m_2008127258

Для бизнеса Магазины Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям Москва Метро / Район Найти

Москва: Коммерческая недвижимость Купить Торговое помещение

Продам Торговое помещение, 9097.00 м² 1 250 000 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) Вчера в 09:34

Площадь: 9097 м²

8 495 230-28-26

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня


Gladston (Гладстон)
Компания
На Avito с сентября 2016

[Подписаться на продавца](#)

№ 2008127258, ☎ 2748 (+8)


Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nevizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_3097.00_m_2008127258



Площадь: 9097 м²

Москва, Варшавское ш, 143А
 • Аннино, 200 м • Улица академика Янгеля, 1,3 км
 • Лесопарковая, 1,4 км



Предложение на продажу № 18215

Продажа торгового центра "Аннино" на Варшавском шоссе ЮАО г.Москвы. Торговый центр расположен в районе Чертаново, недалеко от Варшавского шоссе. Это отдельно стоящее двухэтажное сооружение 2010 года постройки общей площадью 9079 кв. м, расположенное на территории в 0,43 гектара. На нижнем этаже выполнено витринное остекление. Несмотря на малую этажность, в торговом комплексе есть и лестничными пролетами, и эскалаторы. Перед зданием расположена наземная парковка. Якорные арендаторы: сеть ресторанов быстрого обслуживания Макдоналдс, сеть супермаркетов SPAR, сеть универсамов Fix Price, Мосцветторг и многие другие.

1 250 000 000 ₽

8 495 230-28-26

Написать сообщение
 Отвечает в течение дня

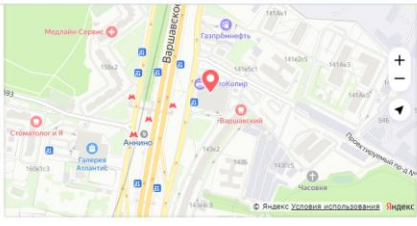
Gladston (Гладстон)
 Компания
 На Авито с сентября 2016

Подписаться на продавца

№ 2008127258, ☎ 2748 (+8)

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nevizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_3097.00_m_2008127258



Предложение на продажу № 18215

Продажа торгового центра "Аннино" на Варшавском шоссе ЮАО г.Москвы. Торговый центр расположен в районе Чертаново, недалеко от Варшавского шоссе. Это отдельно стоящее двухэтажное сооружение 2010 года постройки общей площадью 9079 кв. м, расположенное на территории в 0,43 гектара. На нижнем этаже выполнено витринное остекление. Несмотря на малую этажность, в торговом комплексе есть и лестничными пролетами, и эскалаторы. Перед зданием расположена наземная парковка. Якорные арендаторы: сеть ресторанов быстрого обслуживания Макдоналдс, сеть супермаркетов SPAR, сеть универсамов Fix Price, Мосцветторг и многие другие.

1 250 000 000 ₽

8 495 230-28-26

Написать сообщение
 Отвечает в течение дня

Gladston (Гладстон)
 Компания
 На Авито с сентября 2016

Подписаться на продавца

№ 2008127258, ☎ 2748 (+8)

Торговая недвижимость, Street Retail. 1 линия домов. Ресторанная выкладка. Витрины. Место для рекламы. Зона разгрузки. Проходное и проездное место.

Арендный бизнес. Окупаемость: 7 лет и 4 мес. Доходность: 13.64%. Доходность: 13.64%. Присутствует арендатор. Множество разных.

Без комиссии.

Покалываться

Другие объявления компании

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

www.dan.ru/rent/commercial/269818371/

RUBLEVO BUSINESS PARK

СТАРТ ПРОДАЖ ОФИСЫ ОТ 8,2 МЛН Р!

8 (495) 032-45-14

ЗАСТРОЙЩИК ООО «ПИОНЕР-М» ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НАШ ДОМ.РФ

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЮАО > Орехово-Борисово Южное > метро Шмитловская > Гурьевский проезд

28 июл, 14:58 13 просмотров, 0 за сегодня


Торговая площадь, 203,4 м²

Москва, ЮАО, р-н Орехово-Борисово Южное, Гурьевский проезд, 25к1 На карте

Шмитловская - 3 мин, на транспорте Забликово - 12 мин, пешком

Красногвардейская - 18 мин, пешком

В избранное



4 фото

350 000 Р/мес.

20 649 Р за м² в год

Следить за изменением цены

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, УСН без комиссии

PRD

Московская Корпорация Недвижимости

Еще 332 объекта

+7 981 666-54-77

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните


В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Сергей Коллеа **5.0** 1 отзыв чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

www.dan.ru/rent/commercial/269818371/



4 фото

203,4 м²
Площадь

1 из 17
Этаж

Свободно
Помещение

Торговое помещение расположенное в густо населенном районе с хорошим трафиком покупателей. Все центральные коммуникации, вытяжка, мокрая точка, 40 кВт. Потолки 3,15м, хороший ремонт прошлый наниматель магазин ВкусВилл. Отдельный вход, круглосуточный доступ. В ставку включены все коммунальные платежи кроме электричества. Прямая аренда, возможен долгосрочный договор.

Возможное назначение

Торговая площадь

Еще: свободное назначение, бытовые услуги, кондитерская, выставка, фитнес, фрукты, цветы, спортзал, кафейня, медицинский центр, общепит, продукты, аптека, магазин, шоурум, стоматология, коммерция, антикафе, галерея, гипермаркет, бытовая техника, детский центр, зоомагазин, зоотовары, зубная поликлиника...

Показать все

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

350 000 Р/мес.

20 649 Р за м² в год

PRD

Московская Корпорация Недвижимости

Еще 332 объекта

+7 981 666-54-77

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Сергей Коллеа **5.0** 1 отзыв

Останкино РЕКЛАМА

Останкино Business Park
Бизнес класс В+ 5 мин ТТК, выходящая инвестиция, офис-конструктор
+7 (499) 112-20-59

Останкино бизнес-парк. Застройщик PIONEER. Проектная декларация на наш дом.рф

Рublevo Business Park РЕКЛАМА

Офисы от 8,2 млн Р. Бизнес парк класса «А». Панорамные окна и живописные виды. Машинное место в подарок.
+7 (495) 032-45-14

*При покупке любого офиса. Срок действия акции с 01.05.2021 до 31.07.2021. Rublevo Business Park. Застройщик ООО «Пионер-М»

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

www.dan.ru/rent/commercial/260818371/

Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Торговая площадь, 203,4 м²

Условия сделки

Цена	350 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	20 649 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	350 000 Р	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#)

Тип помещения: street-retail
 Юридический адрес: Предоставляется
 Высота потолков: 3,15 м
 Витринные окна: Есть
 Состояние: Типовой ремонт
 Количество мокрых точек: 1
 Мощность, кВт: 40

Москва, ЮАО, р-н Орехово-Борисово Южное, Гурьевский проезд, 25к1
 Штигиловская 3 мин. на транспорте Зябликово 12 мин. пешком
 Красногвардейская 18 мин. пешком

Панорама

350 000 Р/мес.
20 649 Р за м² в год

PRD
Московская Корпорация Недвижимости
 Еще 332 объекта
+7 981 666-54-77

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Сергей Козлев
 5.0 ★★★★★ 1 отзыв

Останкино Business Park
 Рекламная фотография
 Останкино Business Park. Бизнес-парк класса БС. Класс Б-5 мин. ТТК, выходящая инвестиция, офис-конструктор +7 (499) 112-20-59

Рублево Business Park
 Рекламная фотография
 Рублево Business Park. Бизнес-парк класса БС. Парковочное место и индивидуальное вид. Машинное место в подарок. +7 (499) 032-45-14 Willovoys

Машинное место в подарок

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

*При покупке любого офиса. Срок действия акции с 01.05.2021 до 31.07.2021. Рублево Бизнес Парк. Застройщик ООО «Пионер-М».

www.dan.ru/rent/commercial/246011484/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ПИК

РUBLEVO BUSINESS PARK

СТАРТ ПРОДАЖ ОФИСЫ ОТ 8,2 МЛН Р!
8 (495) 032-45-14
 ЗАСТРОЙЩИК ООО «ПИОНЕР-М» ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НАШ ДОМ.РФ

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЮАО > Братеево > метро Борисово > улица Борисовские Пруды
 сегодня, 02:57 2 239 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, от 50 до 200 м²
 Москва, ЮАО, р-н Братеево, ул. Борисовские Пруды, 8А. На карте
 Борисово - 5 мин. пешком Штигиловская - 20 мин. пешком
 Марьино - 20 мин. пешком

[В избранное](#)

от 150 000 до 500 000 Р/мес.
 от 30 000 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

PRD
Игорь Ротшильд
 5.0 ★★★★★ 1 отзыв
 Опыт работы с 2006 года
 Еще 28 объектов
+7 904 566-94-20

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

11 фото

www.dan.ru/rent/commercial/245011484/

Первая линия! Лучшая цена! 5мин М

От 50 до 200 м² 1 из 2 Этаж Свободно Помещение

Доступные площади

50 м ²	36 000 Р за м ² /год	150 000 Р/мес
200 м ²	30 000 Р за м ² /год	500 000 Р/мес

Сдаётся помещение свободного назначения, в новом ТЦ!
Арендаторы: Патерочка, Макдоналдс, Цветы, Коляная, магазин Коляски, игровой клуб, салон Красоты, Шинный магазин! Так же имеются другие свободные площади как на первом, так и на втором этаже!
Звоните рассмотрим все ваши предложения! Игорь.

Возможное назначение

Еще: стоматология, общепит, выпечка, шоурум, ателье одежды, фотостудия, бар, банк, фитнес, ломбард, магазин, медицинский центр, кондитерская

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	от 150 000 до 500 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	от 30 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный

Минимальный срок аренды

от 150 000 до 500 000 Р/мес.
от 30 000 Р за м² в год

Игорь Ротшильд
5.0 ★★★★★ 1 отзыв
Опыт работы с 2008 года
Еще 28 объектов

+7 904 566-94-20

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Останкино Business Park РЕКЛАМА
БЦ класса В+ 5 мин. ТТК, выгодная инвестиция, офис-конструктор
+7 (499) 112-20-59

Останкино бизнес-парк. Застройщик PIONEER. Проектная декларация на наш дом РФ

Рублево Business Park РЕКЛАМА
Офисы от 8.2 млн Р. Бизнес парк класса «А». Панорамные окна и живописные виды. Машинистка в подарок.
+7 (499) 032-45-14

*При покупке любого офиса. Срок действия выдан с 01.05.2021 до 31.07.2023. Рублево Бизнес Парк. Застройщик ООО «Венедикт»
*Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

www.dan.ru/rent/commercial/245011484/

Фотографии (11) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	от 150 000 до 500 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	от 30 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обесчелительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#)

Тип помещения: в торговом комплексе
Высота потолков: 4 м
Витринные окна: Есть
Вход: Отдельный с улицы
Состояние: Типовой ремонт
Мебель: Нет

Москва, ЮАО, р-н Братеево, ул. Борисовские Пруды, 8А
▲ Борисово 5 мин, пешком ▲ Штигиловская 20 мин, пешком ▲ Марьино 20 мин, пешком

Торговая площадь, от 50 до 200 м²

от 150 000 до 500 000 Р/мес.
от 30 000 Р за м² в год

Игорь Ротшильд
5.0 ★★★★★ 1 отзыв
Опыт работы с 2008 года
Еще 28 объектов

+7 904 566-94-20

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Останкино Business Park РЕКЛАМА
БЦ класса В+ 5 мин. ТТК, выгодная инвестиция, офис-конструктор
+7 (499) 112-20-59

Останкино бизнес-парк. Застройщик PIONEER. Проектная декларация на наш дом РФ

Рублево Business Park РЕКЛАМА
Офисы от 8.2 млн Р. Бизнес парк класса «А». Панорамные окна и живописные виды. Машинистка в подарок.
+7 (499) 032-45-14

*При покупке любого офиса. Срок действия выдан с 01.05.2021 до 31.07.2023. Рублево Бизнес Парк. Застройщик ООО «Венедикт»
*Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

www.cian.ru/rent/commercial/238482002/

RUBLEVO BUSINESS PARK

СТАРТ ПРОДАЖ ОФИСЫ ОТ 8,2 МЛН Р!

8 (495) 032-45-14

ЗАСТРОЙЩИК ООО «ПИОНЕР-М» ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НАШ ДОМ.РФ

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ПИК


Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЮАО > Бирюлево Западное > метро Пражская > Харьковский проезд

28 июл, 10:34 1 029 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь (В+), от 19 до 741 м²

в торговом центре «в Харьковском проезде, 7А»
Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, Харьковский проезд, 7А На карте
М. Пражская - 10 мин. на транспорте
М. Улица Академика Янгеля - 11 мин. на транспорте

В избранное



Скиньте поиск

от 28 500 до 666 900 Р/мес.

от 10 800 Р за м² в год

Следить за изменением цены

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

PRO
Sellers Team
Агентство недвижимости
На рынке с с 2005 г. года
Еще 22 объекта

+7 908 608-82-62

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Замечте. В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Ostankino
Ostankino Business Park
БЦ класса В+ - 5 мин. ТТК, выгодная парковка, вид на город

22°C Небольшой дождь 14:26 30.07.2021

www.cian.ru/rent/commercial/238482002/

10 фото

От 19 до 741 м² 1 из 2 Этаж Свободно В+ Площадь Помещение Класс

Доступные площади

19 м ²	18 000 Р за м ² /год	28 500 Р/мес
19 м ²	18 000 Р за м ² /год	28 500 Р/мес
177 м ²	18 000 Р за м ² /год	265 500 Р/мес
205 м ²	18 000 Р за м ² /год	307 500 Р/мес
741 м ²	10 800 Р за м ² /год	666 900 Р/мес

Рассмотрим встречные предложения по стоимости. Действующий ТЦ, Большой спальный район. Два этажа и подвал. ТЦ почти свободен. Остались позиции одежды и пиво разлив. Год назад Копейка съехала когда закрывала свои маленькие магазины. Перед карантином Первый этаж занимала кальяная (съехала в связи с изменившимися законами). Второй этаж Лига ставок (съехала в связи с карантином).

Возможное назначение

Торговая площадь

Ещё: салон красоты, парикмахерская, ателье одежды, кондитерская, бытовые услуги, цветы, кальяная, медицинский центр, аптека, продукты, ресторан, общепит, магазин, стоматология

Скиньте поиск

от 28 500 до 666 900 Р/мес.

от 10 800 Р за м² в год

PRO
Sellers Team
Агентство недвижимости
На рынке с с 2005 г. года
Еще 22 объекта

+7 908 608-82-62

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Замечте. В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Оstankino
Ostankino Business Park
БЦ класса В+ - 5 мин. ТТК, выгодная парковка, вид на город
+7 (495) 112-20-59

Оstankino бизнес-парк. Застройщик PIONEER. Проектная декларация на наш дом.рф

Rublevo Business Park
Офисы от 8,2 млн Р. Бизнес парк класса М+. Парковочное место и вывоз мусора в подарок. *Матричное в подарок.*
+7 (495) 032-45-14

*При покупке любого офиса. Срок действия акции с 01.05.2021 до 31.07.2021. Rublevo Business Park. Застройщик ООО «Пионер-М».

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

22°C Небольшой дождь 14:26 30.07.2021

www.dan.ru/rent/commercial/238482002/

Фотографии (10) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Торговая площадь: от 19 до 741 м²

Условия сделки

Цена	от 28 500 до 666 900 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	от 10 800 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 4 750-111 150 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#)

Тип помещения street-retail

Высота потолков 3,9 м

Витринные окна Есть

Вход Общий с улицы

Состояние Требуется косметический ремонт

Мебель Нет

Количество мокрых точек 2

Парковка Наземная

Инфраструктура

- Ателье одежды
- Салон красоты

Специальные предложения

Следите за изменением цены

от 28 500 до 666 900 Р/мес.

от 10 800 Р за м² в год

Следить за изменением цены

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

PRD

Sellers Team

Агентство недвижимости

На рынке с 2005 г. года

Еще 22 объекта

+7 908 608-82-62

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать временный номер?

Попытайтесь связаться, что мы нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Останкино Business Park

РЕКЛАМА

БЦ класса В+, 5 км. ТТК, выгодная инвестиция, бизнес-центр

+7 (499) 112-20-59

Останкино бизнес-парк. Застройщик PIONEER. Проектная декларация на публичном сайте.

Рублево Business Park

РЕКЛАМА

Офисы от 8,2 млн Р. Бизнес-парк класса «А». Панорамные окна и живописные виды. Метрополитен «Бударьково»

+7 (499) 012-45-14

Попытайтесь связаться, что мы нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

*При покупке любого офиса. Срок действия акции с 01.05.2021 до 31.07.2021. Рублево Бизнес-Парк. Застройщик ООО «Лангет-М»

Введите здесь текст для поиска

22°C Небольшой дождь... 14:26 30.07.2021

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pom_gl_125_m2_m_kolomenskaya_v_zhilom_2198879322

Для бизнеса Магазины Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недви... Поиск по объявлениям Москва Метро / Район Найти

Москва Снять Помещение свободного назначения

АН АПЕКС Алекс Недвижимость - недвижимость от собственника На Avito с января 2013

Аренда (псн) пл. 125 м2 м. Коломенская в жилом 239 583 Р в месяц залог 239 583 Р, без комиссии

Добавить в избранное Добавить заметку 27 июля в 09:00

8 958 751-87-87

[Написать сообщение](#) Отвечает за несколько часов

Алекс Недвижимость - недвижимость от собственника Компания На Avito с января 2013

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо Анастасия Леонидовна


№ 2198879322, 46 (+4)

Активация Windows Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Введите здесь текст для поиска


22°C Небольшой дождь... 14:27 30.07.2021

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pom_125_m2_m_kolomenskaya_v_zhilom_2198879322



Площадь: 125 м²

Москва, пр-т Андропова, 26
 Коломенская, 400 м • Технопарк, 1,5 км • ЗИЛ, 2,2 км [Скрыть карту](#)



239 583 ₪ в месяц
 залог 239 583 ₪, без комиссии

8 958 751-87-87

[Написать сообщение](#)
 Отвечает за несколько часов

Алекс Недвижимость - недвижимость от собственника
 Компания
 На Avito с января 2013

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
 Анастасия Леонидовна

№ 2198879322, ☎ 46 (+4)

Алекс Недвижимость - недвижимость от собственника
 Компания Алекс Недвижимость приглашает ознакомиться с более чем 3000 актуальными предложениями коммерческой недвижимости в Москве и Подмосковье.

[Продажа офиса 16 м2 в Паролазовской в 11 699 999 ₪](#)

[Аренда офиса 16 м2 в Паролазовской в 15 999 ₪](#)

Лот №397670 Без Комиссии от Собственника! Аренда помещения (ПСН) пл. 125 м2 м. Коломенская в жилом доме в ЮАО.
 Сдаю в аренду помещение на Проспекте Андропова в цоколе жилого дома, вход с торца. В помещении уже находится магазин трав и ателье. Возможно под одежду, Сдек, Яндекс лавку, офис продаж. Озон. В помещении хороший ремонт, есть сан узел. Три ступени вниз. Высота потолка 2,3 м.

Стоимость аренды: 23000 руб/м2/год (239584 руб в месяц) В цену включено: коммунальные расходы. В цену не включено: затраты на электричество.

Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ПЛАНИРОВКОЙ И ФОТОГРАФИЯМИ, звоните или отправьте свой email и номер телефона в сообщениях.

Введите здесь текст для поиска

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_arendu_yao_255_metrov_2139474863

Для бизнеса Магазины Помощь

Вход и регистрация [Разместить объявление](#)


Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвиж... Москва Метро / Район Найти

Москва Снять Помещение свободного назначения

Помещение в аренду, юао, 255 метров

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 13 июля в 15:10



Площадь: 255 м²

600 000 ₪ в месяц
 без залога

8 958 714-60-52

[Написать сообщение](#)
 Отвечает в течение дня

Bridgford Capital
 Компания
 На Avito с сентября 2017

[Подписаться на продавца](#)

№ 2139474863, ☎ 719 (+1)

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Введите здесь текст для поиска

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_arendu_yuso_255_metrov_2139474863

Площадь: 255 м²

Москва, ул. Генерала Белова, 51к1А
• Домодедовская, 800 м • Зябликово, 1,4 км
• Красногвардейская, 1,6 км

Скрыть карту

600 000 руб в месяц
без залога

8 958 714-60-52

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Bridford Capital
Компания
На Авито с сентября 2017

Подписаться на продавца

№ 2139474863, @ 719 (+1)

Предлагается в аренду помещение свободного назначения в отдельно стоящем здании в городе Москва, ЮАО, по адресу улица Генерала Белова дом 51к1А. Данное помещение подойдет для размещения магазина. Площадь помещения = 255 кв. м. Помещение расположено на 1-м этаже 1-этажного здания. Близжайшая станция метро - Домодедовская, расстояние до метро - 10 минут пешком. Размер установленной электрической мощности - 45 кВт. Высота потолков - 3 м. Вход - Отдельный. Объект расположен на оживленной магистрали, вследствие чего есть высокий автомобильный трафик. Вокруг - интенсивный пешеходный трафик. Объект находится в густонаселенном спальном районе с плотной жилой застройкой. Район расположения объекта имеет развитую и уже сложившуюся инфраструктуру. Планованное остекление. Вся площадь помещения расположена на первом этаже. Стоимость аренды за весь объект в месяц - 600 000 руб., стоимость аренды за 1 кв. м. в год - 28 235 руб.

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Введите здесь текст для поиска

22°C Небольшой дождь... 1428 30.07.2021

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022841-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Глазковой Елене Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

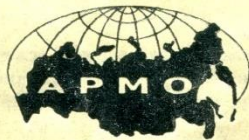
Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » июня 20 24 г.

АО «СПЕЦИОН» Москва, 2021 г. - № 12/16-884



014956 - KA1



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

27 июня 2011 г.

Дата

№ 2725-11

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Глазкова (Кутишкина) Елена Николаевна

Паспорт—46 11 №338279 выдан

ОУФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛ. ПО ВОЛОКОЛАМСКОМУ МУНИЦИПАЛЬНОМУ Р-НУ

24.06.2011

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП964547 30.07.2008

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1438 от « 19 сентября 2008 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.



Москва



НП "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19
115184, г. Москва, а/я 10
Тел/Факс (495) 661-80-90, 502-99-19, 507-78-54
E-mail: armo@sroaromo.ru

Выписка № 96 -06/11

**из реестра членов Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

29 июня 2011 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ" выдана по заявлению

Глазковой Елены Николаевны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Глазкова (Кутишкина) Елена Николаевна

(Ф.И.О. оценщика)

(Не) является членом Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
(нужное подчеркнуть)

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

и (не) включен (а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
(нужное подчеркнуть)

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

19 сентября 2008 г. за регистрационным № 1438

Исполнительный директор

Е. В. Петровская



**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-060333/20**

«06» августа 2020 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Глазкова Елена Николаевна
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 46 11 № 338279 выдан ОУФМС России по Московской обл. по Волоколамскому Муниципальному р-ну 24.06.2011 г.
Адрес регистрации: Московская область, г. Волоколамск, ул. Проезд Стронтелей, д. 1, кв. 15.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12, стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «11» сентября 2020 г. по «10» сентября 2021 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000,00 (Триста тысяч рублей 00 копеек)**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (Сто тысяч рублей 00 копеек)**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **1 200,00 (Одна тысяча двести рублей 00 копеек)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «21» августа 2020 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	zaoresurs2007@yandex.ru	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7(496)362-39-08	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Глазкова Елена Николаевна

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:


 (Бюрокова Елена Викторовна, действующая на основании Доверенности № 77 АГ 2657933 от 24.04.2020 г.)

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-060333/20

«16» марта 2021 года

г. Москва

СПАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и Глазкова Елена Николаевна, именуемая в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям Договора страхования № 433-060333/20 от «06» августа 2020 г. (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению изложить раздел «4. Страховая сумма» в следующей редакции:
 - «4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) в период с «11» сентября 2020 года по «28» марта 2021 года устанавливается в размере 300 000,00 (Триста тысяч рублей 00 копеек).
 - 4.1.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) в период с «29» марта 2021 года по «10» сентября 2021 года устанавливается в размере 3 000 000,00 (Три миллиона рублей 00 копеек).
 - 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч рублей 00 копеек)».
2. Размер дополнительной страховой премии, подлежащей доплате по настоящему Дополнительному соглашению, составляет 2 000,00 (Две тысячи рублей 00 копеек). Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «02» апреля 2021 г.
При неуплате дополнительной страховой премии в срок, установленный в настоящем Дополнительном соглашении как дата уплаты дополнительной страховой премии, настоящее Дополнительное соглашение считается не вступившим в силу и не влечёт каких-либо правовых последствий для его сторон.
3. Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.
4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.
5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «16» марта 2021 года при условии оплаты Дополнительной страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением.
6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику и два - Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Глазкова Елена Николаевна

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Бирюкова Елена Викторовна, действующая по Доверенности № 77 АГ 2657933 от 24.04.2020 г.)





**ДОГОВОР № 03/21/134/014
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

г. Волоколамск,

«18» января 2021 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице руководителя Универсального офиса «Волоколамск» Управления розничных продаж Департамента бизнеса в Московском регионе Блока регионального бизнеса Филимоновой Ольги Владимировны, действующего на основании доверенности № 5362-ДФ от 09.11.2020г с одной стороны, и ООО «Ресурс», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Рогова Алексея Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 18 января 2021 г. (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:

- а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки;
- б) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

- 3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор,

а) ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;

б) вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных

стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

- 3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.
- 3.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.

4.1. для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям:	5 000 000,00 руб.
4.2. вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности по всем страховым случаям:	30 000 000,00 руб.
В том числе по одному страховому случаю в соответствии с п. 3.1б) настоящего договора:	30 000 000,00 руб.
4.3. Для ущерба, причинённого вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор, работ по оценке:	возмещению не подлежит
4.4. Для судебных расходов и издержек Страхователя в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 договора страхования:	возмещению не подлежит

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

25 000,00 (Двадцать пять тысяч) руб.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, в целом по договору):

не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00.00 часов «29» января 2021г. по 23.59 часов «28» января 2022г.

7.2. Период страхования начинается в 00.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 00.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 23.59 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:

единовременным платежом не позднее 28 января 2021 г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

- 9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.
9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.
9.3. Если убыток или расходы являются возмещаемыми по настоящему договору страхования также подлежат возмещению по договору страхования ответственности оценщика, то выплата страхового возмещения по настоящему договору страхования производится после того, как будет исчерпана страховая сумма по договору страхования, по которому Страхователем является сам оценщик.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 10.1. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовые (единые)) № 134 в редакции, действующей на дату заключения договора.
10.2. Заявление Страхователя с приложениями.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

- 11.1. Возобновление договора № 04/20/134/014 от 21 января 2020 г.

*С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.
Настоящим Страхователь подтверждает, что им в установленном Федеральным законом «О персональных данных» порядке получено согласие субъектов персональных данных (физических лиц – выгодоприобретателей/ застрахованных лиц) на передачу их персональных данных Страховщику для заключения и исполнения договора страхования.*

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»
Адрес местонахождения: 140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3
Подразделение Страховщика:
Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Москве и Московской области
Агентство в г. Волоколамск
Банковские реквизиты:
ИНН 7707067683
р/с №40701810900000000187
в ПАО "РГС-Банк" г.Москва,
к/с 30101810945250000174
БИК 044525174
Адрес: Московская область
Г. Волоколамск Большой Советский пер. д.1

СТРАХОВАТЕЛЬ

ООО «Ресурс»
Адрес местонахождения: 143600, Московская обл., г. Волоколамск Рижское шоссе д.20
Банковские реквизиты:
ИНН 5004026778
р/с №40702810140000008341 в ПАО Сбербанк г. Москва
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225


Руководитель Агентства в г. Волоколамск
(Фишимова Ольга Владимировна)
М.П.


Директор ООО «Ресурс»
(Рогов Алексей Михайлович)
М.П.
«РЕСУРС»

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:
Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденции: 140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3
Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в г. Москва для корреспонденции: 125004, Москва, ул. Киевская, д. 7
Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34
Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ)
Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной передачи документов по убыткам) Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:
☎ 8 (800) 200 99 77
Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

Всего прошито, пронумеровано 138
страниц

Еще переписать 100 стр.

200

