

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“РЕСУРС”**


УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
ООО «Ресурс»
Рогов А.М.
«10» февраля 2023 год

4057/23/Н

ОТЧЕТ № 4057/23/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: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, микрорайон Северное Чертаново, корпус 823 (кадастровый номер 77:05:0006002:1055).

по состоянию на 10 февраля 2023 года.

Заказчик.

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

Московская область, 2023 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	17
5. Применяемые Стандарты оценочной деятельности	19
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	20
6. Этапы процесса оценки	20
7. Описание объекта оценки	20
7.1. Сведения об объекте оценки	20
7.1.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком	20
7.1.3. Краткая характеристика оцениваемого объекта недвижимости	21
7.2. Визуальный осмотр объекта оценки	23
7.3. Анализ местоположения объекта оценки	26
8. Анализ рынка	28
8.1.1. Основные показатели развития экономики	28
8.1.2. Обзор общеэкономической и социально-экономической ситуации в регионе	29
8.2. Обзор состояния рынка недвижимости региона	31
8.3. Обзор сегмента рынка, к которому относится объект оценки	33
9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	36
10. Описание процесса оценки объекта оценки	37
10.1. Методология оценки	37
10.2. Вид определяемой стоимости	37
10.3. Состав и качество оцениваемых прав	37
10.3.1. Юридическая подоснова оценки	37
10.3.2. Анализ стандартов финансовой отчетности	37
10.3.3. Описание качества передаваемых прав	38
10.4. Описание процесса оценки	38
10.4.1. Затратный подход	39
10.5. Рыночный подход	40
10.6. Доходный подход	53
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	65
11. Согласование результатов и итоговое заключение о стоимости	65
12. Заявление о качестве	68
13. Квалификация исполнителей	68
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	69
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	70

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



ОЦЕНОЧНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

к отчету № 4057/23Н по определению справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ»

Основание проведения оценки: Дополнительное соглашение № 6 от 26 января 2023 года, заключенное между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Короткова Игоря Александровича и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича 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: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, микрорайон Северное Чертаново, корпус 823 (кадастровый номер 77:05:0006002:1055).

Согласно представленным заказчиком данным в отношении объекта оценки имеются ограничения прав и обременение объекта недвижимости: доверительное управление. (Полное описание объекта оценки полностью предоставлено в составе Отчета № 4057/23Н)

Собственник объекта: владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.12.2022 года № КУВИ-001/2022-219276660).

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 12 января 2023 года, выдан ПАО СК «Росгосстрах» на страховую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора страхования с 29 января 2023 года по 28 января 2024 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 по организации подготовки управленческих кадров» 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), ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1438. 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 № 433-083133/22 выдан 11 августа 2022 года, выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2022 года по 10 сентября 2023 года. Стаж работы в оценочной деятельности 15 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), ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. 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 № 433-083134/22 выдан 11 августа 2022 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 05 сентября 2022 года по 04 сентября 2023 года. Стаж работы в оценочной деятельности 22 года.

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 по организации подготовки управленческих кадров» 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), ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1438. 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 № 433-083133/22 выдан 11 августа 2022 года, выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2022 года по 10 сентября 2023 года. Стаж работы в оценочной деятельности 15 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: настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона:

Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

Также при проведении оценки были использованы Требования к отчёту об оценке рыночной стоимости недвижимости, разработанные НП «СРО АРМО» (СТО АРМО 1.01-2008) и Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой

стоимости», введенные 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 февраля 2023 года по состоянию на 10 февраля 2023 года.

Дата составления и порядковый номер отчета: В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 4057/23/Н. Датой составления Отчета является 10 февраля 2023 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: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, микрорайон Северное Чертаново, корпус 823, (кадастровый номер 77:05:0006002:1055), по состоянию на «10» февраля 2023 года, без учета НДС, составляет:

345 262 052 рубля

(Триста сорок пять миллионов двести шестьдесят две тысячи пятьдесят два рубля)

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 № 4057/23/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: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, микрорайон Северное Чертаново, корпус 823 (кадастровый номер 77:05:0006002:1055).

Согласно представленным заказчиком данным в отношении объекта оценки имеются ограничения прав и обременение объекта недвижимости: доверительное управление.

Собственник объекта: владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.12.2022 года № КУВИ-001/2022-219276660).

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 февраля 2023 года** по состоянию на **10 февраля 2023 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:

350 036 685 рублей

(Триста пятьдесят миллионов тридцать шесть тысяч шестьсот восемьдесят пять 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:

340 487 418 рублей

(Триста сорок миллионов четыреста восемьдесят семь тысяч четыреста восемнадцать 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: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, микрорайон Северное Чертаново, корпус 823, (кадастровый номер 77:05:0006002:1055), по состоянию на «10» февраля 2023 года, без учета НДС, составляет:

345 262 052 рубля

(Триста сорок пять миллионов двести шестьдесят две тысячи пятьдесят два рубля)

1.4. Основание проведения оценки: Дополнительное соглашение № 6 от 26 января 2023 года, заключенное между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Короткова Игоря Александровича и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года.

1.5. Дата составления Отчета: Датой составления Отчета является **10 февраля 2023 года**.

1.6. Порядковый номер отчета: В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 4057/23/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: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, микрорайон Северное Чертаново, корпус 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: владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.12.2022 года № КУВИ-001/2022-219276660).

Вид права: общая долевая собственность.

Согласно представленным заказчиком данным в отношении объекта оценки имеются ограничения прав и обременение объекта недвижимости: 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 февраля 2023 года по состоянию на 10 февраля 2023 года.

Срок проведения оценки: не позднее 10 февраля 2023 года, в соответствии с Дополнительным соглашением № 6 от 26 января 2023 года, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Короткова Игоря Александровича и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года.

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 12 января 2023 года, выдан ПАО СК «Росгосстрах» на страховую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора страхования с 29 января 2023 года по 28 января 2024 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 по организации подготовки управленческих кадров» 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), ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1438. 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 № 433-083133/22 выдан 11 августа 2022 года, выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2022 года по 10 сентября 2023 года. Стаж работы в оценочной деятельности 15 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), ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. 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 № 433-083134/22 выдан 11 августа 2022 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 05 сентября 2022 года по 04 сентября 2023 года. Стаж работы в оценочной деятельности 22 года.

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 по организации подготовки управленческих кадров» 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), ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1438. 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 № 433-083133/22 выдан 11 августа 2022 года, выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2022 года по 10 сентября 2023 года. Стаж работы в оценочной деятельности 15 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

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона:

Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

Также при проведении оценки были использованы Требования к отчёту об оценке рыночной стоимости недвижимости, разработанные НП «СРО АРМО» (СТО АРМО 1.01-2008) и Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости», введенные в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 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, 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:

- выписка из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.12.2022 года № КУВИ-001/2022-219276660;
- 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;
- дополнительного соглашения 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	владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.12.2022 года № КУВИ-001/2022-219276660).
Вид права	Общая долевая собственность
Кадастровый номер объекта	77:05:0006002:1055
Кадастровая стоимость объекта оценки	458 991 486,63 руб.
Функциональное назначение	Нежилое здание торгового назначения
Ограничения использования	аренда, доверительное управление.
Описание местоположения объекта оценки	
Адрес объекта:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, микрорайон Северное Чертаново, корпус 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, м²	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, м²	4346,5
В том числе основная площадь, м²	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, простая
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	Удовлетворительное
Наличие удобного подъезда	Имеется
Обеспечение безопасности	Видеонаблюдение, сигнализация

7.2. Визуальный осмотр объекта оценки.

«10» февраля 2023 года оценщиком был проведен визуальный осмотр объекта оценки, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, микрорайон Северное Чертаново, корпус 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 удовлетворительное, 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: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, микрорайон Северное Чертаново, корпус 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

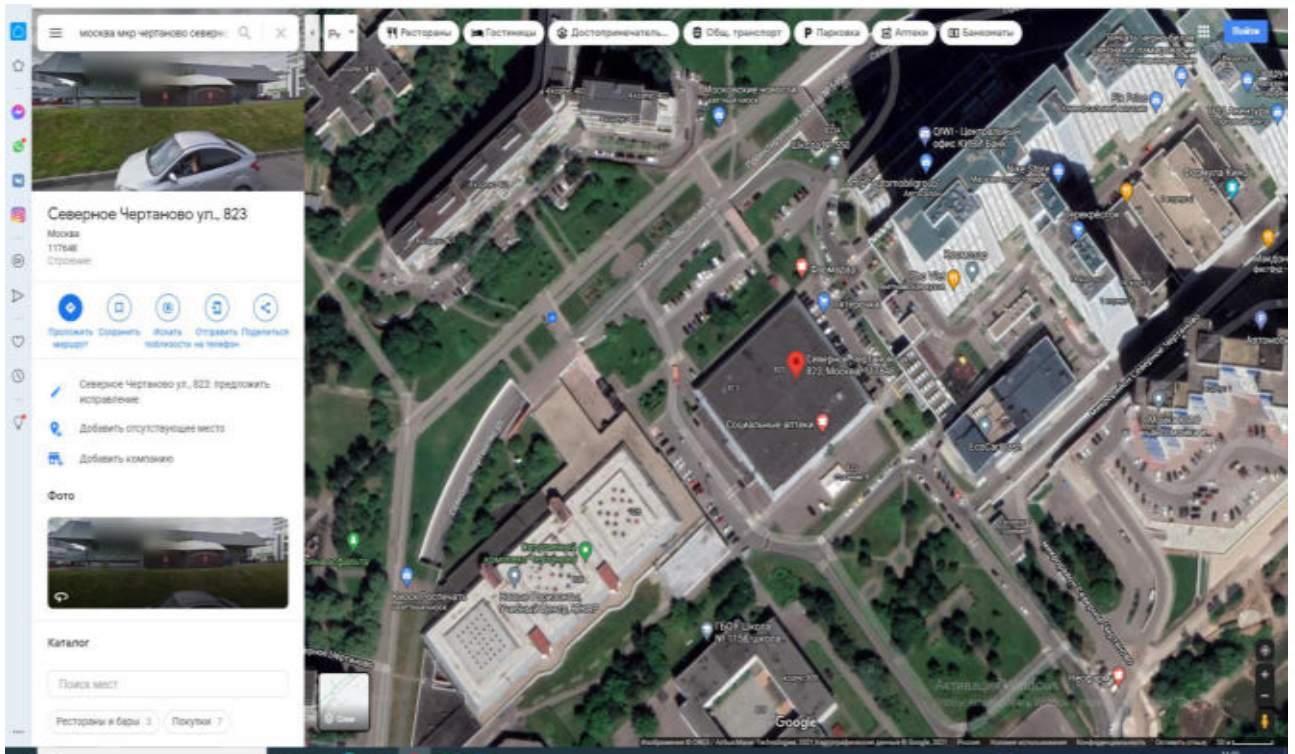
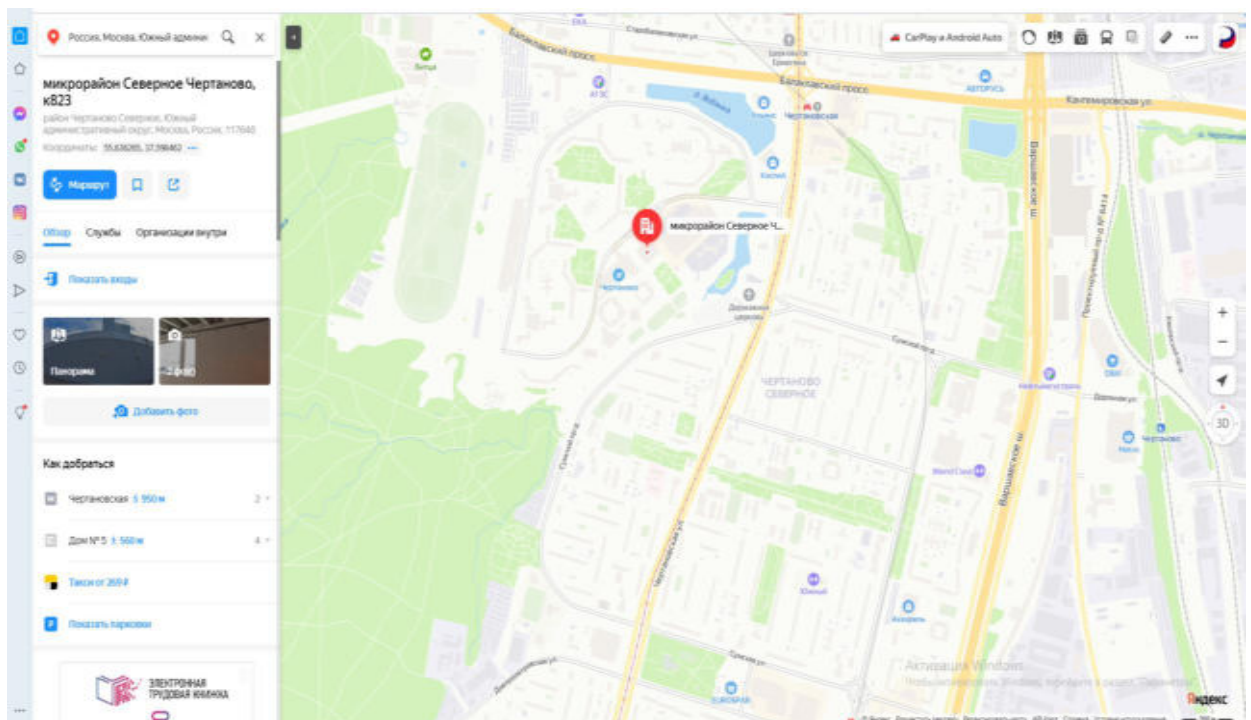
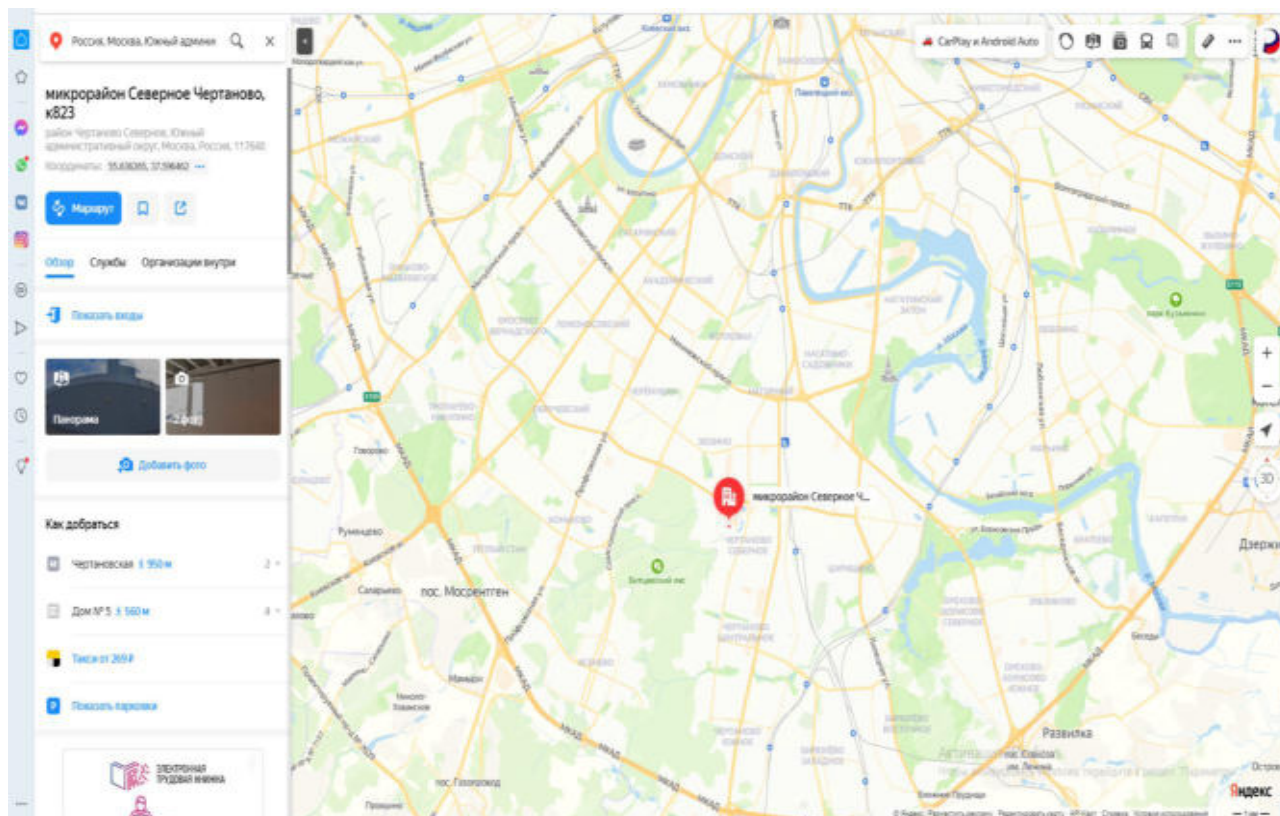


Схема расположения на карте

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

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП в годовом выражении замедлил снижение до -4,0% г/г после -4,5% г/г в октябре (за 11 месяцев 2022 г. снижение составило -2,1% г/г). К октябрю экономика выросла с исключением сезонности на +0,2% м/м SA, как и месяцем ранее.

В ноябре рост промышленного производства в месячном выражении составил +1,6% м/м (+0,0% м/м SA). В годовом выражении третий месяц продолжается замедление спада до -1,8% г/г после -2,6% г/г.

По итогам 11 месяцев 2022 г. индекс промышленного производства показывает околонулевую динамику.

В обрабатывающих производствах в годовом выражении происходило постепенное замедление спада: -1,7% г/г после -2,4% г/г в октябре и -4,0% г/г в сентябре. В месячном выражении рост составил +2,0% м/м в ноябре, который сохраняется и при устранении фактора сезонности: +1,0% м/м SA. За 11 месяцев 2022 г. выпуск обрабатывающих производств составил -0,8% г/г, благодаря высокому росту в начале года. Основной рост в ноябре происходил за счёт производства готовых металлических изделий и прочих транспортных средств и оборудования (+15,9% г/г и +16,5% г/г соответственно). По сравнению с октябрём эти отрасли также показывают значительный рост: +25,2% м/м и +18,0% м/м.

Помимо них, в годовом и в месячном выражении растёт выпуск электрооборудования: +1,7% г/г после +0,2% г/г в октябре (+2,5% м/м после -0,9% м/м). Производство компьютеров, электроники и оптики в ноябре по сравнению с октябрём +6,0% м/м. За 11 месяцев 2022 г. выпуск компьютеров также показал рост (+4,0% г/г).

Среди экспортно-ориентированных отраслей в ноябре улучшение месячной динамики отмечалось в химическом комплексе +1,3% м/м после +0,5% м/м в октябре. В годовом выражении темпы падения выпуска остались практически без изменений (-6,2% г/г). Металлургическое производство незначительно улучшило годовую динамику в ноябре -1,9% г/г после -2,4% г/г ранее. Производство кокса и нефтепродуктов незначительно сократило объём выпуска в ноябре, но в целом сохраняет околонулевую динамику (-1,0% г/г после +0,0% г/г в октябре).

В добывающей промышленности в ноябре по сравнению с октябрём наблюдается спад (-1,7% м/м после +3,2% м/м), что обусловлено сезонным фактором (+0,5% м/м SA). В годовом выражении отмечаем сокращение спада до -2,2% г/г после -2,7% г/г. Вместе с тем, за 11 месяцев 2022 г. добывающая промышленность показала рост +1,1% г/г.

Объём работ в строительстве в ноябре продолжил рост: +8,7% г/г после +9,6% г/г в октябре (за 11 месяцев 2022 г. +6,1% г/г).

В сельском хозяйстве рост замедлился до +1,6% г/г в ноябре после +4,2% г/г в октябре на фоне эффекта высокой базы 2021 г. из-за сдвига «вправо» уборочной кампании (за 11 месяцев 2022 г. рост составил +4,7% г/г).

В ноябре замедлилось снижение грузооборота транспорта (-5,7% г/г после -6,7% г/г в октябре, за 11 месяцев 2022 г. снижение на -2,4% г/г) на фоне улучшения динамики в трубопроводном транспорте (-9,6% г/г после -11,0% г/г в октябре) и в железнодорожном транспорте (-2,1% г/г после -3,4% г/г).

Потребительский спрос в ноябре продемонстрировал улучшение динамики, но сохранил отставание от прошлого года. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения был на -4,8% г/г ниже уровня прошлого года (-6,7% г/г месяцем ранее).

² – Источник: источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/bfadaecb1907cb4fb000e64d42f8e6b5/2022_12_28.pdf

Основное улучшение – за счёт ускоренного роста оборота общественного питания: +15,2% г/г после +8,3% г/г месяцем ранее. Объём платных услуг населению в ноябре увеличился на +2,0% г/г после +1,5% г/г в октябре. Снижение оборота розничной торговли замедлилось до -7,9% г/г после -10,0% г/г в октябре.

Индекс потребительских цен в ноябре составил +0,4 м/м, в пересчёте на годовые темпы роста +4,5% (по состоянию на 26 декабря 2022 г. цены выросли на 12,01% к декабрю 2021 г.).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, снизился на -0,8% к предыдущему месяцу (снижались цены в пищевой промышленности, химии, деревообработке, готовых металлических изделиях). В годовом выражении в ноябре индекс цен производителей на +0,6% г/г выше уровня прошлого года.

В целом по промышленности снижение цен производителей в помесечном выражении замедлилось до -0,4% м/м после -2,5% м/м в октябре. В годовом выражении снижение цен составило -1,9% г/г после роста на +0,8% г/г в октябре.

Ситуация на рынке труда в ноябре продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы в ноябре снизился и достиг исторического минимума – 3,7% от рабочей силы (3,9% в октябре). В целом за 11 месяцев 2022 г. уровень безработицы составил 4,0%.

В октябре (по последним данным) рост заработных плат в номинальном выражении составил +13,1% г/г (+12,1% г/г в сентябре), в реальном выражении – впервые за шесть месяцев отмечается рост на +0,4% г/г после -1,4% г/г месяцем ранее. По итогам 10 месяцев 2022 г. номинальная заработная плата выросла на +12,7% г/г, реальная снизилась на -1,3% г/г.

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.

Восстановление экономики в Москве в этом году полностью компенсировало понесенный от пандемии ущерб, заявил мэр Москвы Сергей Собянин, выступая с отчетом перед Мосгордумой.

"Прошлый год был ожидаемо сложным, общие потери и дополнительные затраты составили около 800 миллиардов рублей, но уже в этом году восстановление экономики полностью компенсировало понесенный ущерб", - сказал Собянин.

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2022 года составила 12635466 человек.

В пресс-службе мэра и правительства столицы сообщили, что среднегодовой рост ВРП Москвы составит 2,8-3,3%, а уровень безработицы будет оставаться на уровне в 0,4-0,5%

МОСКВА, 11 октября. /ТАСС/. Правительство Москвы утвердило прогноз социально-экономического развития на 2023-2025 годы. Согласно документу, среднегодовой рост ВРП Москвы составит 2,8-3,3%, а уровень безработицы будет оставаться на уровне в 0,4-0,5%, сообщили ТАСС во вторник в пресс-службе мэра и правительства столицы.

³ – Источник: <https://tass.ru/ekonomika/16016311>

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- ноябрь.22	ноябрь.22	октябрь.22	IIIкв.22	сентябрь.22	август.22	июль.22	IIкв.22	июнь.22	май.22	апрель.22	IIкв.22	март.22	февраль.22	январь.22	2021
Экономическая активность																
ВВП	-2,1 ¹	-4,0 ¹	-4,5 ¹	-3,7	-4,4 ¹	-2,8 ¹	-3,8 ¹	-4,1	-5,1 ¹	-3,9 ¹	-3,3 ¹	3,5	1,5 ¹	4,0 ¹	5,8 ¹	4,7
Сельское хозяйство	4,7	1,6	4,2	6,2	6,7	9,1	0,8	2,5	2,1	2,2	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,4
Строительство	6,1	8,7	9,6	6,7	5,8	7,4	6,6	3,5	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0
Розничная торговля	-6,2	-7,9	-10,0	-9,4	-10,2	-9,1	-9,0	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8
Оптовая торговля	-14,2	-18,7	-22,0	-22,4	-22,1	-20,2	-25,2	-15,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9
Платные услуги населению	3,4	2,0	1,5	1,3	1,1	3,5	1,6	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7
Общественное питание	4,4	15,2	8,3	2,7	4,1	2,1	1,7	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7
Грузооборот транспорта	-2,4	-5,7	-6,7	-5,5	-7,1	-4,1	-5,2	-3,0	-5,8	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	3,1	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7
Промышленное производство	-0,1	-1,8	-2,6	-1,3	-3,1	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4
Добыча полезных ископаемых	1,1	-2,2	-2,7	0,0	-1,8	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	-0,8	-1,7	-2,4	-2,0	-4,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3
Индекс потребительских цен	13,9	12,0	12,6	14,4	13,7	14,3	15,1	16,9	15,9	17,1	17,8	11,5	16,7	9,2	8,7	8,4
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3 ²	-	0,4	-1,9	-1,4	-1,2	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,7 ²	-	13,1	12,2	12,1	12,9	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 ²	-	-	-2,4	-	-	-	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 ²	-	-	-3,4	-	-	-	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,4	-0,7	-0,6	-1,0	-0,2	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6
млн чел.	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	75,5	75,0	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3	
млн чел. (SA)	75,0	74,7	74,8	74,9	74,7	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	75,3	
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,2	-0,2	0,0	-0,5	0,5	0,1	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6
млн чел.	72,0	72,4	72,1	72,2	72,0	72,6	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7
млн чел. (SA)	72,0	72,0	71,9	71,9	71,8	72,1	72,0	72,0	72,0	72,0	72,1	72,1	71,9	72,2	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-19,1	-15,1	-11,5	-14,1	-11,8	-14,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0
млн чел.	3,0	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6
млн чел. (SA)	3,0	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,3	60,2	60,1	60,0	60,3	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	4,0	3,7	3,9	3,8	3,9	3,8	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8
SA	4,0	3,6	3,8	3,9	3,9	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,3	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России² Данные за январь-сентябрь 2022 г.³ Данные за январь-октябрь 2022 г.

"К началу 2022 года экономика Москвы успешно преодолела последствия кризиса, спровоцированного пандемией COVID-19. Рост объемов ВВП, промышленного производства и инвестиций позволил полностью компенсировать спад 2020 года и даже превзойти уровень "доковидного" 2019 года. <...> Ожидается, что среднегодовой рост ВВП в 2023-2025 годах составит 2,8-3,3%", - сообщили в пресс-службе.

Там добавили, что благодаря сохранению высокой деловой активности уровень официально зарегистрированной безработицы будет оставаться на естественном для Москвы уровне - 0,4-0,5%. "После ускорения инфляции в 2022 году до 12,1% темпы роста цен постепенно снизятся до 5,5% в 2023 году и до 3,8% - к 2025 году", - прогнозируют в мэрии.

Кроме того, в 2023-2025 годах рост инвестиций прогнозируется на уровне 7,2-7,9% в год. Восстановление инвестиционной активности ожидается за счет смягчения денежно-кредитной политики и повышения доступности заемных средств, трансформации внешнеэкономической деятельности, транспортно-логистических цепочек, технического и инвестиционного сотрудничества. В отраслевой структуре инвестиций наибольший объем средств будет направлен на развитие транспорта, жилищного и социально-культурного строительства, IT и связи, обрабатывающей промышленности, научной и технической деятельности.

"По итогам 2021 года наблюдался значительный рост объема производства обрабатывающих отраслей - 37,3%. Накопленный импульс "новой индустриализации" обеспечит увеличение

выпуска и в 2022 году - на 6,1%. А в 2023-2025 годах рост производства обрабатывающих отраслей прогнозируется на уровне 7,1-9,1% ежегодно", - сказали в пресс-службе.

Факторами роста промышленного производства должны стать процессы восстановления потребительского спроса, импортозамещения, переориентации экспорта на новые рынки, а также роста государственного заказа. Серьезными драйверами развития экономики традиционно будут оставаться розничная торговля и сфера платных услуг. Рост в этих отраслях в 2023-2025 годах оценивается на уровне 2,0-3,7% и 1,3-3,5% соответственно, ключевыми факторами для этого будут снижение инфляции, повышение реальной заработной платы и рост потребительского кредитования.

"Начиная с марта 2022 года экономика Москвы столкнулась с беспрецедентным изменением внешних условий функционирования, включая постоянное санкционное давление, разрыв сложившихся торговых и кооперационных цепочек и ужесточение денежно-кредитной политики. В этих условиях правительством Москвы совместно с федеральными органами власти были оперативно приняты решения, направленные на обеспечение устойчивости и адаптацию экономики к изменившимся условиям функционирования, а также поддержку граждан", - пояснили в пресс-службе.

Там уточнили, что в пакет антикризисных мер правительства Москвы вошли льготные кредиты, отсрочки по аренде, гранты, субсидии и многое другое на общую сумму свыше 100 млрд рублей.

"В результате уже в конце II - начале III квартала 2022 года начала формироваться тенденция к стабилизации ситуации и возврату на траекторию экономического роста. <...> По итогам 2022 года объем инвестиций в основной капитал достигнет 5,3 трлн рублей", - ожидают в мэрии, отмечая, что в городе сохраняется высокая инвестиционная активность, несмотря на неблагоприятные условия.

Прогноз социально-экономического развития на 2023-2025 годы содержит анализ основных факторов, оказывающих влияние на социально-экономическое развитие Москвы, и оценку динамики основных показателей развития экономики и социальной сферы. Основой устойчивости городской экономики в мэрии называют обрабатывающую промышленность и сектор услуг, включая малый и средний бизнес.

8.2. Обзор состояния рынка недвижимости региона.⁴

Сегменты коммерческой недвижимости столицы в 2022 году переживают масштабную трансформацию. В связи с уходом из РФ ряда зарубежных брендов процент пустующих помещений увеличивается и в торговых, и в офисных центрах. Спрос на «доходные метры» сохранится, но расклад сил изменится.

Цифры и тренды.

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость в России в первой половине года составил 128 млрд рублей, что уже превышает показатели аналогичного периода 2021 года. Сумма сделок только за апрель-май приблизилась к цифре в 26 млрд рублей.

Лидируют площадки под девелопмент — на их долю приходится почти 60%. Далее следует торговые площади — 15% и офисы — 13%.

В частности, продажи стрит-ритейла в Москве выросли в 2,5 раза по сравнению с прошлым годом. Основной спрос приходится на супермаркеты и общепит. Однако уровень вакантности объектов на торговых улицах Москвы растет из-за ухода международных брендов и ограниченного спроса со стороны российских сетей. Это вынуждает собственников идти на уступки арендаторам. Минимальная запрашиваемая стоимость в некоторых локациях в центре столицы сократилась до 40–45%. Владельцы пока сохраняют осторожный оптимизм и рассчитывают на рост запросов потенциальных арендаторов осенью. В том числе — за счет продолжающегося роста e-commerce. Посещаемость ТЦ остается стабильной, в конце лета стоит ожидать сезонное увеличение трафика. Лучше всего ощущает себя FMCG-сектор — здесь активность сопоставима с докризисным уровнем.

⁴ – Используются данные обзора, опубликованного в сети Интернет: <https://www.if24.ru/chto-budet-s-rynkom-kommercheskoj-nedvizhimosti-v-moskve-osenyu/>

Вакантность офисных объектов столицы также увеличивается. Стоимость аренды одного квадратного метра по итогам первой половины года составляет около 23 тысяч рублей в год. Вполне возможно, что к концу 2022 пустовать будут не менее 10% площадей. Но и здесь собственники надеются на позитивный исход благодаря трансформации спроса — на место ушедших арендаторов сейчас приходят компании, оказывающие профессиональные услуги либо работающие в добывающей промышленности.

В столице увеличивается объем качественных складских площадей — он уже вырос в 3,5 раза по сравнению с 2021 годом. Основная причина «оживления» субаренды — неуклонное наращивание мощностей маркетплейсами и службами доставки.

Частные инвесторы переводят вклады в ЗПИФы коммерческой недвижимости. Их объем с января увеличился почти на 20% и составляет на данный момент около 50 млрд рублей. Более того — неквалифицированные инвесторы все чаще рассматривают фонды коммерческой недвижимости как альтернативу банковским вкладам и ценным бумагам — из-за повышенной волатильности на фондовом и валютном рынках.

Снижение ключевой ставки: осторожный плюс.

Недавно Банк России снизил ключевую ставку сразу на 1,5 п. п. С 25 июля 2022 года она равна 8%. Решение было для рынка неожиданным — прогнозы предрекали не более 1 п. п. Однако на отрасль повлияет скорее позитивно — может стимулировать сегменты и привлечь в них новые инвестиции. Поэтому КС останется низкой до полного восстановления экономики.

Для рынка коммерческой недвижимости любое снижение ключевой ставки означает, прежде всего, удешевление стоимости заемного финансирования. Большинство объектов создается на заемные средства. Решение ЦБ ускорит темпы строительства существующих и возведение новых. Но здесь необходимо учитывать два фактора. Первый — на то, чтобы кредиты для заемщиков подешевели, уходит несколько месяцев. Второй — имеют значение запросы арендаторов. Самыми востребованными будут проекты в выгодной локации, с высоким качеством строительства и управления.

На чем сосредоточится интерес инвесторов?

Наиболее привлекательны для инвесторов на рынке коммерческой недвижимости сейчас жилые и складские помещения. Как в столице, так и в Московской области.

Стрит-ритейл продолжит постепенно угасать. Но данный тренд не нов и четко прослеживается в течение последних 10 лет. Основная его причина — развитие маркетплейсов, дарксторов и служб доставки. Оно же подстегивает растущую перспективность складов, особенно площадью 100–150 квадратных метров. Также вполне возможно, что через 5–10 лет помещения в подвалах и на первых этажах домов, сейчас ориентированные на стрит-ритейл, тоже трансформируются в склады либо жилье.

Такая же участь может ожидать часть ТЦ. Пока же в случае неблагоприятного сценария вакантность торговых площадей в столице к концу 2022 вырастет до 13–20%. Активность участников сегмента упала вдвое, но спрос еще сохраняется: сделки заключают операторы услуг, развлекательные пространства, российские дизайнерские бренды, различные сервисы, общепит, спортивные операторы и магазины-лоукостеры. Быстрее всего находят новых арендаторов помещения в привлекательных локациях.

Рынок офисной недвижимости сейчас несколько оживился — компании возвращаются с удаленки, занимают освободившиеся помещения в более престижных локациях. Но в долгосрочной перспективе стоит ожидать значительного падения сегмента.

«Золотые» локации: куда лучше вкладываться?

Наиболее перспективные объекты для инвестиций в коммерческую недвижимость в столичном регионе в ближайшее время — современные офисные здания класса А, особенно в районе Сити, а также различные новые или прошедшие трансформацию помещения в Москве и области. Однако необходимо учитывать, что успешность локации во многом зависит от хайпа. Яркий пример — «Депо».

Заметный рост ожидается на рынке коммерческой недвижимости Подмосковья. Сейчас люди массово переезжают жить за город и хотят иметь всю привычную инфраструктуру — детские

сады, спортивные центры, салоны красоты. Но при выборе локации важно учитывать и растущую конкуренцию. Оптимальный вариант — обратиться к опытному риелтору, который хорошо разбирается в рынке.

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

На рынок недвижимости влияют разнонаправленные тенденции. Уход арендаторов негативно сказался на сегменте ТЦ, а инвесторы тем временем проявляют повышенный интерес к стрит-ритейлу. Разбираемся с экспертом — какие помещения стоит покупать в ближайшее время и какой доходности ждать от аренды.

Рынок коммерческой недвижимости можно условно подразделить на три сегмента: офисы, торговые центры и стрит-ритейл. Сейчас от ухода арендаторов больше всех страдают ТЦ. Прежде инвестиции в них были очень ликвидными: купил, сдал, получаешь определённую доходность, а потом прибыль. Окупил — перепродал. Сейчас же многие избавляются от таких объектов и ориентируются на помещения поменьше.

За первый квартал 2022 года в Москве открыли всего один новый торговый центр — Discovery площадью 17,5 тысячи квадратных метров. По сравнению с тем же периодом прошлого года объём нового предложения упал на 58%, следует из аналитики агентства Knight Frank. В целом в 2022 году откроется вдвое меньше торговых центров, чем было запланировано, — запуск половины объектов уже перенесли.

При этом доля вакантных помещений до конца года будет расти из-за закрытия ряда иностранных магазинов, ожидают эксперты. Чтобы привлекать арендаторов, владельцам придётся сдавать площади на более выгодных условиях.

В сегменте офисного рынка эксперты Knight Frank также ожидают сокращения ввода, которое сдержит рост доли вакантных площадей. Конкретную динамику эксперты предсказывать не берутся — она будет понятна после II и III квартала. Однако уже ясно, что период восстановления будет более затяжным, чем после пандемии, — тогда он составил менее года.

С другой стороны, в этом году, как и в прошлом, сохранится высокий спрос на офисы со стороны компаний ТМТ-сектора (технологии, медиа, коммуникации), считают эксперты. Компании с госучастием тоже могут проявить интерес к офисам, что станет значимым фактором поддержки. Кроме того, на место западных компаний, покинувших московские офисы, могут прийти азиатские.

За I квартал 2022 года арендодатели даже повысили свои запросы по ставкам аренды в классе А: с учётом роста на 1,2% показатель составил 26 149 рублей за квадратный метр в год. В классе В, наоборот, показатель снизился на 1,5% — до 17 286 рублей.

Что будет со стрит-ритейлом.

В середине марта 2022 года в сегменте стрит-ритейла начался ажиотаж, говорит Ирина Козина из Knight Frank. Причина в том, что у инвесторов осталось не так много вариантов, куда вложить деньги. При этом продавцы поднимали цены: одни на 5–10%, другие более кардинально. Однако хорошо продавались только объекты с небольшой наценкой, отмечает эксперт. Например, вместо 50 млн рублей помещение уходило за 52–53 млн.

Спрос постепенно пришёл к норме, но доля вакантных объектов в районах пешеходных улиц, знаковых и туристических «насиженных» мест не растёт: жители крупных городов создают достаточно трафика даже в отсутствие иностранных туристов. В ближайшие месяцы здесь ничего не изменится, ожидает Ирина.

Принцип выбора помещения под сдачу в аренду тоже не меняется: в приоритете у покупателей самые проходные места. Доходность у помещения на 15 квадратов возле метро с вытяжкой, где можно торговать шаурмой, и помещения под магазин площадью 100 квадратов во дворе, может быть одинаковая.

⁵ – Используются данные обзора, опубликованного в сети Интернет: <https://sberbusiness.live/publications/vse-v-strit-reitel-chto-budet-s-rynkom-kommercheskoi-vedvizhimosti-vo-vtoroi-polovine-2022-goda-1>, <https://rentnow.ru/download.php?fid=2105>, https://lifedeluxe.ru/news/kratkie_itogi_iii_kvartala_2022_goda_i_osnovnye_tendencii_rynka_ofisnoy_vedvizhimosti

На какую доходность и окупаемость можно рассчитывать

Доходность за последние годы снизилась, признаёт Ирина Козина. Рассчитывать на её рост в ближайшее время не стоит, поскольку арендаторы не стали зарабатывать больше даже в условиях повышения цен на товары и услуги. Кроме того, в столице доходность инвестиций в коммерческую недвижимость ниже, чем в регионах.

«В целом доходность падает: если 3 года назад владельцы помещений в Москве рассчитывали на 10–12% годовых, то сейчас консервативные инвесторы готовы получать 7–8% в топовых локациях. Думаю, что ещё больше инвесторов привыкнут к этому уровню. В регионах до сих пор можно купить доступный стрит-ритейл и получить более высокую доходность, но вопрос, на какое время», — говорит эксперт.

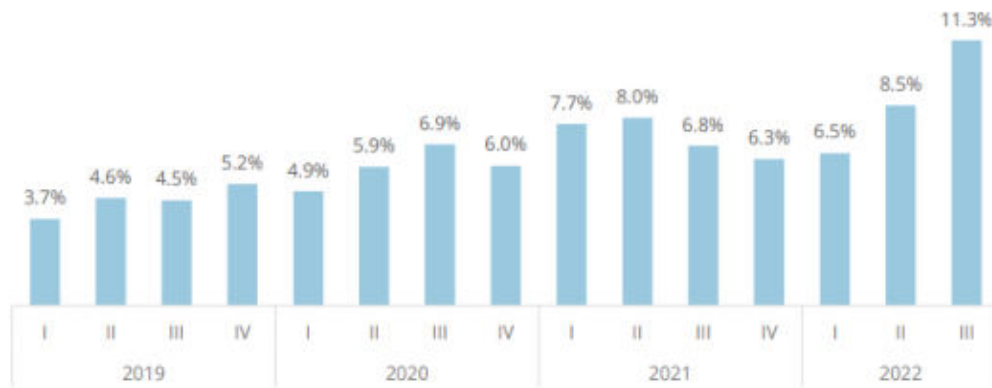
Ставки в этом году вырастут больше, чем в прошлом, ожидает Ирина: они часто привязаны к индексу потребительских цен. «Собственники планируют повышение не менее чем на 7%, некоторые — на 10%», — говорит она.

Скачкообразного роста стоимости помещений, как это произошло с автомобилями, эксперт не ожидает. Исторически с коммерческой недвижимостью такого никогда и не было, добавляет она. Скидок при покупке также ожидать не стоит: даже собственники, которые уехали за границу, не хотят продавать помещения дешевле, чем по рынку.

Собственники московских ТЦ «держат курс» на ротацию арендаторов.

Деление помещений на более мелкие, ориентация на локальных игроков и рост доли свободных площадей.

- По состоянию на конец третьего квартала, доля ритейлеров, которые объявили о прекращении деятельности или реструктуризации бизнеса составляет 31% и 27%, соответственно. Чувствительным для арендодателей стало заявление группы брендов H&M о намерении покинуть российский рынок. Стороны сейчас находятся в процессе переговоров и обсуждения условий расторжения договоров аренды. Владельцы ТЦ рассчитывают на получение компенсаций в судебном порядке.
- В качестве альтернативы ушедшим или приостановившим работу брендам, главным образом, выступают российские марки (Melon Fashion Group, LIME, NOUN и др.), универмаги российских дизайнеров, а также уже представленные на рынке иностранные магазины, помещение для которых было выделено путем «нарезки» площадей более крупных ритейлеров.
- Уход ИКЕА из России, а также программа оптимизации торговых точек группами Inditex и H&M сказались на доле свободных площадей в торговых центрах в текущем квартале (рост до 11,3%). До конца года уровень вакансии может вырасти до 15-20%.
- Строительство новых торговых центров, главным образом, отложено на более поздние периоды (2023-2024 годы). В третьем квартале объем торговых площадей Москвы остался неизменным – лишь один районный ТЦ «Место встречи Орион» введен в эксплуатацию, но пока закрыт для посещения.

Уровень свободных площадей в ключевых¹ и топовых² ТЦ Москвы

¹ Объекты с GLA более 30 тыс. кв. м, характеризующиеся индексом посещаемости более 1 000 чел / 1 000 кв. м и повышенным спросом со стороны международных ретейлеров

² Коммерчески успешные торговые центры, характеризующиеся GLA более 30 тыс. кв. м, высокими ставками аренды, а также высокими показателями посещаемости.

В III квартале 2022 г. было введено в эксплуатацию 2 офисных здания класса А арендопригодной площадью 44 тыс. м², предназначенных для аренды – **Avior Tower** в Пулково и **Ferrum** (2 оч.) в бизнес парке «Полюстрово». За январь-сентябрь 2022 г. было введено 54,6 тыс. м², что на 58% меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Девелоперы переносят сроки ввода строящихся проектов ввиду неопределенности на рынке, в некоторых случаях меняют функциональное назначение проектов. До конца текущего года ожидается выход сравнительно небольшого объёма новых площадей (68,8 тыс. м²), ориентированных на спекулятивный рынок аренды. В случае завершения строительства всех заявленных объектов годовой ввод будет минимальным за последние 10 лет (около 123 тыс. м²), что сдержит рост вакантности.

Доля свободных площадей за квартал увеличилась на 1,2 п. п. и достигла 9,5% в среднем по рынку. В зданиях класса А вакантно 11% (+4,1 п. п.), класса В – 8,8% (-0,2 п. п.). Международные компании постепенно выходят из действующих договоров аренды, продают офисы, переезжают в офисы меньшей площади. С конца лета на офисном рынке наблюдается активизация спроса, растет количество сделок, но большая часть из них связана с переездом из одного здания в другое того же класса с целью улучшения качества офиса или местоположения. Среди сфер бизнеса наиболее активными с начала года были компании нефтегазовой и строительной отраслей, российские IT-компании. Объем арендованных площадей за три квартала 2022 г. составил 81,6 тыс. м², что уже на 23% больше, чем за весь 2020 г. До конца года ожидается сдержанная активность арендаторов, многие из которых взяли паузу в формировании своей офисной стратегии в связи с геополитической неопределенностью. Несмотря на рост вакантности, арендные ставки не снижаются. Запрашиваемые ставки на офисные помещения класса В стабильны и в среднем составляют 1 534 руб./м²/мес., включая НДС.

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 Дополнительным соглашением № 6 от 26 января 2023 года, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Короткова Игоря Александровича и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича 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, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, микрорайон Северное Чертаново, корпус 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 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. Тремя 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 заплатит 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 неизменном 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 достижимость;
- 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 коммерческого назначения	Нежилое здание коммерческого назначения	Нежилое здание коммерческого назначения	Нежилое здание коммерческого назначения	Нежилое здание коммерческого назначения
Год постройки	1983. Ремонт производился.	1956. Ремонт производился.	1949. Ремонт производился.	1974. Ремонт производился	2017.	1966. Ремонт производился.
Местоположение	г. Москва, мкр. Чертаново Северное, корп. 823.	г. Москва, ул. Чистова, д. 11А, с 2.	г. Москва, ул. Дмитрия Ульянова, д. 37, с 2.	г. Москва, ул. Криворожская, д. 23, к 3	г. Москва, Севастопольский проспект, д. 17А.	г. Москва, ул. Шверника, д. 11, к 1
Особенности местоположение	Ст. метро «Чертановская» - приблизительно 950 м (10 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Внутри квартала.	Ст. метро «Волжская» - приблизительно 1,1 км (14 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Внутри квартала.	Ст. метро «Академическая» - приблизительно 1,1 км (14 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи оживленной второстепенной автодороги.	Ст. метро «Нагорная» - приблизительно 600 м (8 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Внутри квартала.	Ст. метро «Крымская» - приблизительно 1,4 км (18 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Первая линия оживленной второстепенной автодороги.	Ст. метро «Академическая» - приблизительно 1,1 км (14 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Внутри квартала.
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 с подвалом	2этажное	2этажное с подвалом	3этажное с цоколем	5этажное

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, простая	Стандартный ремонт, простая	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Конструктивные особенности	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – блочные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – блочные перекрытия – железобетонные плиты
Техническое состояние	Удовлетворительное	Нормальное (рабочее)	Нормальное (рабочее)	Отличное	Отличное	Нормальное (рабочее)
Общая площадь	4 346,5	628,7	453	1 212	881	2 320
<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	Доверительное управление	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Цена, руб.		80 000 000	89 000 000	240 000 000	150 000 000	290 000 000

<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		Февраль 2023 года	Февраль 2023 года	Февраль 2023 года	Февраль 2023 года	Февраль 2023 года
Условия финансирования и налогообложения		без НДС	с НДС	с НДС	без НДС	без НДС
Источник:		https://www.cian.ru/sale/commercial/269481594/ тел. 89652256796	https://www.cian.ru/sale/commercial/276849436/ тел. 89153411837	https://www.cian.ru/sale/commercial/277228774/ тел. 89167978276	https://www.cian.ru/sale/commercial/281161854/ тел. 89660617656	https://www.cian.ru/sale/commercial/282462723/ тел. 89096938025

*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, наличие парковки, этажность, техническое состояние, уровень отделки, на красные линии, 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 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 2022 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2022 г. и 01.01.2023 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) (https://cepes-invest.com/handbook/comev22/location_for_Moscow_2022).

3. Поправка на удаленность от станции метро рассчитывается, если сопоставимые объекты расположены на разной удаленности от станций метро и остановок общественного транспорта. Данный вид поправки 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 2022 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2022 г. и 01.01.2023 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) (https://cepes-invest.com/handbook/comev22/location_for_Moscow_2022).

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)

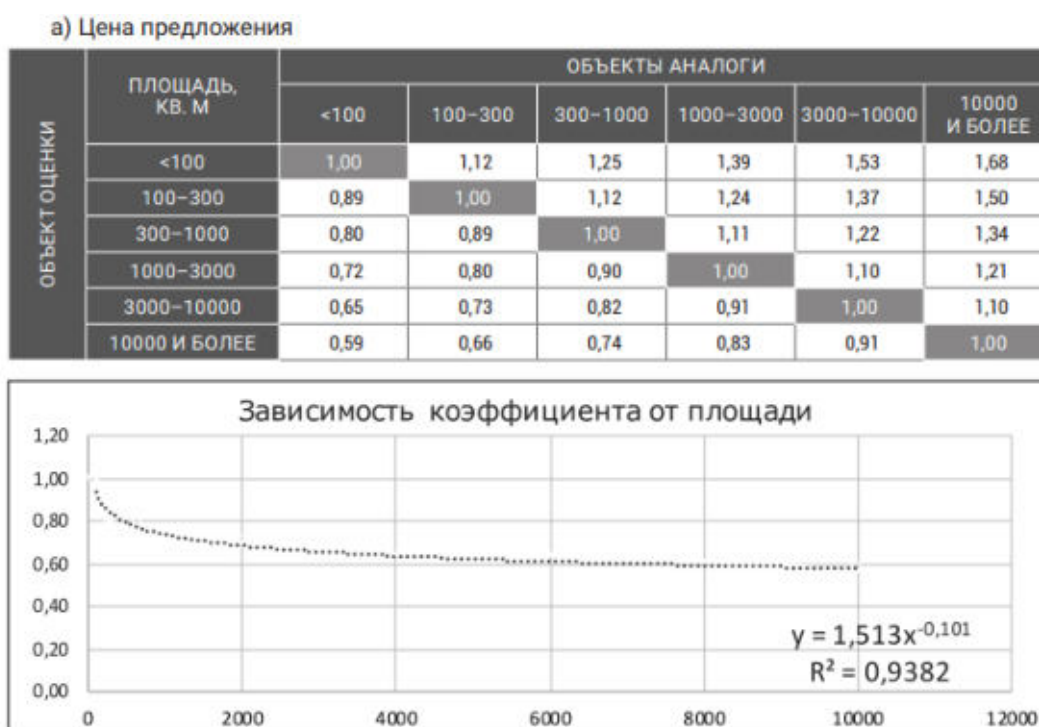
4. Поправка на дату продажи/предложения применяется к ценам сделок/предложений в зависимости от давности сделки или времени нахождения объекта на рынке в форме оферты. Так как на дату оценки информация по исходным данным актуальна, поправка не применялась.

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 справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, ABN GROUP (<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>).

Таблица 6



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

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 наличие парковки. Величина поправки принята по данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, ABN GROUP (<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>).

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,10	1,06	1,24

Поправка не применялась.

10. 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>)

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

Для расчета относительной поправки, стоимость необходимых работ соотносится со стоимостью исходных данных за 1 кв. м после применения последовательных корректировок. Источники информации и итоговые значения поправок приведены ниже. Для расчета относительной поправки, стоимость необходимых работ соотносится со стоимостью исходных данных за 1 кв. м после применения последовательных корректировок.

Стоимость ремонтных работ по данным участников рынка

Уровень отделки	Компания «Де Люкс» – тел. +7 (495) 505-43-79 (www.stroy-sos.ru)	Компания «РемКОЗ» – тел. +7 (495) 506-16-70 (www.remkvar.ru)	Компания "Remf" - тел. +7 (495) 764-57-50 (www.remf.ru)	Компания "Строй-Комфорт" - тел.+7 (495) 782-34-78 (www.s-komf.ru)	Компания "ГСП ЭлитСтрой" - тел. +7 (495) 226-6226 (gostremont.ru)	Компания "Живой дом" - тел. +7 (495) 922-03-44 (www.buildhome.ru)	Среднее значение стоимости работ, руб.	Средняя стоимость материалов (www.eremont.ru, www.remf.ru), руб.	Средняя стоимость ремонта, руб.
Демонтажные работы (40% от стоимости косметического ремонта)									1040
Элитный ремонт	10000				12000		11000	11200	22200
«Евроремонт»	7000	6750	7000	6500		8400	7100	8150	15250
Капитальный ремонт	5000	4500	4000	4500			4500	7300	11800
Косметический ремонт	3000	2750	2000			2700	2600	3500	6100

Таблица 10

Соотнесение уровней стоимости ремонтных работ

Объект аналог	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Евроремонт (повышенное качество отделки)	Эксклюзивный евроремонт
Объект оценки							
Без отделки	0	1040	-5060	-6100	-11800	-15250	-22200
Требуется капитальный ремонт	-1040	0	-6100	-7140	-12840	-16290	-23240
Под чистовую отделку	5060	6100	0	-1040	-6740	-10190	-17140
Требуется косметический ремонт	6100	7140	1040	0	-5700	-9150	-16100
Хорошее	11800	12840	6740	5700	0	-3450	-10400
Евроремонт (повышенное качество отделки)	15250	16290	10190	9150	3450	0	-6950
Эксклюзивный евроремонт	22200	23240	17140	16100	10400	6950	0

Поправка не применялась.

11. 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.

12. 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 справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, ABN GROUP (<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>).

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале	1,26	1,10	1,42
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,12	1,06	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,09	1,05	1,15

13. Поправка на красные линии для коммерческой недвижимости. Стоимость объектов недвижимости может отличаться в зависимости от внутриквартального расположения (на первой линии застройки улицы или имеет иное расположение). Для некоторых типов недвижимости данный фактор является существенным при ценообразовании, в то время как для других типов недвижимости может практически не оказывать существенного влияния на их стоимость. Поправка принята по данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, ABN GROUP (<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>).

Таблица 12

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,23	1,12	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии не крупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,07	1,03	1,10

Таблица корректировок

Таблица 13

Наименование корректировок	Исходные данные 1	Исходные данные 2	Исходные данные 3	Исходные данные 4	Исходные данные 5
Стоимость объекта, руб	80 000 000	89 000 000	240 000 000	150 000 000	290 000 000
Стоимость объекта без учета НДС (20%), руб.	80 000 000	74 166 667	200 000 000	150 000 000	290 000 000
Стоимость 1 кв.м. объекта, руб.	127 247	163 723	165 017	170 261	125 000
Поправка на уторгование	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900
Скорректированная цена	114 522	147 351	148 515	153 235	112 500
Поправка на местоположение	1,005	0,736	0,842	0,842	0,842
Скорректированная цена	115 095	108 450	125 050	129 024	94 725
Корректировка на дату действия цены	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	115 095	108 450	125 050	129 024	94 725
Поправка на конструктивные особенности	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	115 095	108 450	125 050	129 024	94 725
Поправка на инженерные коммуникации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	115 095	108 450	125 050	129 024	94 725
Поправка на удаленность станции метро	1,000	1,000	0,947	1,056	1,000
Скорректированная стоимость	115 095	108 450	118 422	136 249	94 725
Поправка на наличие парковки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	115 095	108 450	118 422	136 249	94 725
Поправка на этажность	1,050	1,000	1,050	1,040	1,000
Скорректированная стоимость	120 850	108 450	124 343	141 699	94 725
Поправка на красные линии	1,000	0,971	1,000	0,971	1,000
Скорректированная стоимость	120 850	105 305	124 343	137 590	94 725
Поправка на уровень отделки (класс качества)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	120 850	105 305	124 343	137 590	94 725
Поправка на техническое состояние	0,900	0,900	0,700	0,700	0,900
Скорректированная цена	108 765	94 775	87 040	96 313	85 253

Поправка на передаваемые имущественные права	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	108 765	94 775	87 040	96 313	85 253
Поправка на условия финансирования	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	108 765	94 775	87 040	96 313	85 253
Поправка на условия продажи	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	108 765	94 775	87 040	96 313	85 253
Поправка на масштаб	0,820	0,820	0,910	0,820	0,910
Скорректированная цена	89 187	77 716	79 206	78 977	77 580
Удельный вес аналога в стоимости объекта	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	80 533				
Стоимость объекта общей площадью 4346,5 кв.м.	350 036 685				

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

350 036 685 рублей

(Триста пятьдесят миллионов тридцать шесть тысяч шестьсот восемьдесят пять 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:

$$Ст. = Чод / Кк, \quad (2)$$

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 по данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, ABN GROUP (<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>), в размере 0,85.

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 «чистой» арендной ставки, когда арендная ставка не включает в себя коммунальные и эксплуатационные расходы.

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:

$$K_{\text{корид.}} = S_{\text{общ.}} / S_{\text{арендопригодн.}} \quad (3)$$

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

$$S_{\text{арендопригодн.}} = S_{\text{общ.}} - S_{\text{вспомог.}} \quad (4)$$

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 ($K_{\text{арендопригодн.}}$). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

$$K_{\text{арендопригодн.}} = S_{\text{арендопригодн.}} / S_{\text{общ.}} = 1 / K_{\text{корид.}} \quad (5)$$

По данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, ABN GROUP (<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>), отношение арендопригодной площади к общей площади находится в следующих пределах.

Таблица 14

а) Отношение арендопригодной площади к общей площади

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендопригодной площади к общей площади характерное для специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	0,80	0,70	0,90

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

Коэффициент капитализации – ставка, переводящая будущие потоки доходов в стоимость объекта оценки.

Величина коэффициента капитализации определена по данным Экономического научного журнала «Оценка инвестиций»
Онлайн-сервис АФОС Справочник: оценка и экспертиза,
Справочник типовых рыночных корректировок
для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2022 г. автор - Барамзин Н.К.,
под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К., период применения корректировки - 2022 г. и
01.01.2023 г., регион применения: г. Москва и Московская область
Область применения - для коммерческой недвижимости, и составляет 11%.

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 15

Характеристики	Объект оценки	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные
Функциональное назначение	Нежилое здание	Нежилое помещение	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.	2020.	2013. Ремонт производился.	1965. Ремонт производился.	1999. Ремонт производился	1961. Ремонт производился.
Общая площадь, м ²	4346,5	310	363	350	339	203
Этажность	2хэтажное (1,2 этажи)	Помещение на первом этаже нежилого здания	Помещение на первом этаже нежилого здания	Помещение на первом, втором этажах нежилого здания	Помещение на втором этаже нежилого здания	Помещение на первом этаже нежилого здания
Местоположение	г. Москва, мкр. Чертаново Северное, корп. 823	г. Москва, ул. Генерала Белова, д. 8	г. Москва, ул. Гурьянова, д. 30	г. Москва, ул. Шверника, д. 13, к 1	г. Москва, ул. Братиславская, д. 20	г. Москва, Варшавское шоссе, д. 69, к 2
Локальные особенности местоположения	Ст. метро «Чертановская» - приблизительно 950 м (10 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Внутри квартала.	Ст. метро «Домодедовская» - приблизительно 1,1 км (15 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи крупной магистрали	Ст. метро «Печатники» - приблизительно 1,7 км (20 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик.	Ст. метро «Академическая» - приблизительно 1 км (10 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи второстепенной автодороги.	Ст. метро «Братиславская» - приблизительно 700 м (8 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи второстепенной автодороги.	Ст. метро «Нахимовский проспект» - приблизительно 1,1 км (15 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи крупной магистрали
Фундаменты	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный
Стены	Панельные	Блочные	Кирпичные	Панельные	Панельные	Кирпичные

Перекрытия	Железобетон плиты	Железобетон плиты	Железобетон. плиты	Железобетон. плиты	Железобетон плиты	Железобетон плиты
Отделка	Стандартный ремонт, простая	Под чистовую отделку	Стандартный ремонт	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 имеется имеется имеется имеется	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 имеется имеется имеется имеется
Состояние объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Нормальное (рабочее)	Нормальное (рабочее)
Цена аренды за все помещение в месяц, рублей		620 000	474 925	630 000	499 997	320 000
Условия финансирования и налогообложения		с НДС	без НДС	без НДС	без НДС	без НДС
Операционные расходы		Не включены	Включены	Включены	Включены	Не включены
Вид цены (сделка/предложения)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата действия цены		Февраль 2023 года	Февраль 2023 года	Февраль 2023 года	Февраль 2023 года	Февраль 2023 года
Источник получения информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/195374074/ +79851535101	https://www.cian.ru/rent/commercial/271754472/ +79857000480	https://www.cian.ru/rent/commercial/282632067/ +79151131986	https://www.cian.ru/rent/commercial/281840075/ +79660516673	https://www.cian.ru/rent/commercial/280192590/ +79152978287

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-minekonomrazvitija-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 2022 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2022 г. и 01.01.2023 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) (https://cepes-invest.com/handbook/comev22/location_for_Moscow_2022).

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 2022 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2022 г. и 01.01.2023 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) (https://cepes-invest.com/handbook/comev22/location_for_Moscow_2022).

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	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 информация по исходным данным актуальна на дату оценки, 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. В данном случае учитывается тот факт, что объект оценки можно сдать в аренду не только целиком, но и отдельными помещениями, поправка на масштаб не применяется.

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.

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.

6. Поправка на уровень отделки. Применяется к ценам наблюдаемых исходных данных, отличающихся уровнем и классом качества выполненной отделки помещений. Поправка рассчитывается по данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, ABN GROUP (<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки торгового объекта в хорошем состоянии (не требующего проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке торгового объекта, требующего проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,10	1,05	1,18
Отношение арендной ставки торгового объекта, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке торгового объекта, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,14	1,10	1,20

7. 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 исходные данные и объект оценки имеют одинаковую транспортную доступность и удобный подъезд. Корректировка по данному фактору не производилась.

8. 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 принимается 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/adjustment-floor-2021>). Поправка не применялась.

9. Поправка на красные линии для коммерческой недвижимости. Стоимость объектов недвижимости может отличаться в зависимости от внутриквартального расположения (на первой линии застройки улицы или имеет иное расположение). Для некоторых типов недвижимости данный фактор является существенным при ценообразовании, в то время как для других типов недвижимости может практически не оказывать существенного влияния на их стоимость. Поправка принята по данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, ABN GROUP (<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>).

Таблица 18

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,23	1,12	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии не крупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,07	1,03	1,10

10. Поправка на величину операционных расходов. Поправка принята к аналогам, включающим в стоимость аренды величину операционных расходов, по данным исследования «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2021» автора: Живаева Максима Витальевича, члена РОО, в размере 13%.

Расчет стоимости

Таблица 19

Наименование корректировок	Исходные данные 1	Исходные данные 2	Исходные данные 3	Исходные данные 4	Исходные данные 5
Стоимость объекта, руб	620 000	474 925	630 000	499 997	320 000
Стоимость объекта без учета НДС (20%), руб.	516 667	474 925	630 000	499 997	320 000
Стоимость 1 кв.м. объекта, руб.	1 667	1 308	1 800	1 475	1 576
Поправка на уторгование	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950
Скорректированная цена	1 584	1 243	1 710	1 401	1 497
Поправка на местоположение	1,011	1,067	0,736	1,067	0,877
Скорректированная цена	1 601	1 326	1 259	1 495	1 313
Корректировка на дату действия цены	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 601	1 326	1 259	1 495	1 313
Поправка на конструктивные особенности	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 601	1 326	1 259	1 495	1 313
Поправка на инженерные коммуникации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 601	1 326	1 259	1 495	1 313
Поправка на удаленность станции метро	1,000	1,125	1,000	0,947	1,000
Скорректированная стоимость	1 601	1 492	1 259	1 416	1 313
Поправка на техническое состояние	0,800	0,800	1,000	0,900	0,900
Скорректированная стоимость	1 281	1 194	1 259	1 274	1 182

Поправка на красные линии	0,893	1,000	0,971	0,971	0,893
Скорректированная стоимость	1 144	1 194	1 222	1 237	1 056
Поправка на расположение помещения в здании	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 144	1 194	1 222	1 237	1 056
Поправка на масштаб	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 144	1 194	1 222	1 237	1 056
Поправка на передаваемые имущественные права	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 144	1 194	1 222	1 237	1 056
Поправка на условия финансирования	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 144	1 194	1 222	1 237	1 056
Поправка на условия продажи	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 144	1 194	1 222	1 237	1 056
Поправка на величину операционных расходов	0,870	0,870	0,870	0,870	1,000
Скорректированная цена	995	1 039	1 063	1 076	1 056
Поправка на уровень отделки	1,050	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 045	1 039	1 063	1 076	1 056
Удельный вес аналога в стоимости объекта	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	1 056				
Стоимость аренды 1 кв.м. в год	12 672				

Скорректированная средняя стоимость аренды 1 кв. м. нежилого помещения составляет 1 056 рублей в месяц или 12 672 рубля 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)	12 672 руб.
Потенциальный валовый доход	55 078 848 руб.
Коэффициент арендопригодной площади	0,80
Потери от недозагрузки	0,85
Действительный валовый доход	37 453 616 руб.
Операционные расходы	-
Резервы	-
Чистый операционный доход	37 453 616 руб.

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

$$37\,453\,616 / 0,11 = 340\,487\,418 \text{ рублей.}$$

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

340 487 418 рублей

(Триста сорок миллионов четыреста восемьдесят семь тысяч четыреста восемнадцать 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:

350 036 685 рублей

(Триста пятьдесят миллионов тридцать шесть тысяч шестьсот восемьдесят пять 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:

340 487 418 рублей

(Триста сорок миллионов четыреста восемьдесят семь тысяч четыреста восемнадцать 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 20

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:

$$350\ 697\ 353 \times 0,50 + 340\ 487\ 418 \times 0,50 = 345\ 262\ 052 \text{ рубля.}$$

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: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, микрорайон Северное Чертаново, корпус 823, (кадастровый номер 77:05:0006002:1055), по состоянию на «10» февраля 2023 года, без учета НДС, составляет:

345 262 052 рубля

(Триста сорок пять миллионов двести шестьдесят две тысячи пятьдесят два рубля)

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

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона:

Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;


Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

Также при проведении оценки были использованы Требования к отчёту об оценке рыночной стоимости недвижимости, разработанные НП «СРО АРМО» (СТО АРМО 1.01-2008) и Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенные в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 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/>
https://www.economy.gov.ru/material/file/bfadaecb1907cb4fb000e64d42f8e6b5/2022_12_28.pdf
<https://tass.ru/ekonomika/16016311>
<https://www.if24.ru/chto-budet-s-rynkom-kommercheskoj-ndvizhimosti-v-moskve-osenyu/>
<https://sberbusiness.live/publications/vse-v-strit-reteil-chto-budet-s-rynkom-kommercheskoj-ndvizhimosti-vo-vtoroi-polovine-2022-goda-1>,
<https://rentnow.ru/download.php?fid=2105>,
https://lifedeluxe.ru/news/kratkie_itogi_iii_kvartala_2022_goda_i_osnovnye_tendencii_rynka_ofisn_oy_ndvizhimosti
- данные, использованные в расчетной части Отчета. Данные интернет-сайтов
<https://www.cian.ru/sale/commercial/269481594/>
<https://www.cian.ru/sale/commercial/276849436/>
<https://www.cian.ru/sale/commercial/277228774/>
<https://www.cian.ru/sale/commercial/281161854/>
<https://www.cian.ru/sale/commercial/282462723/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/195374074/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/271754472/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/282632067/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/281840075/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/280192590/>

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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 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:

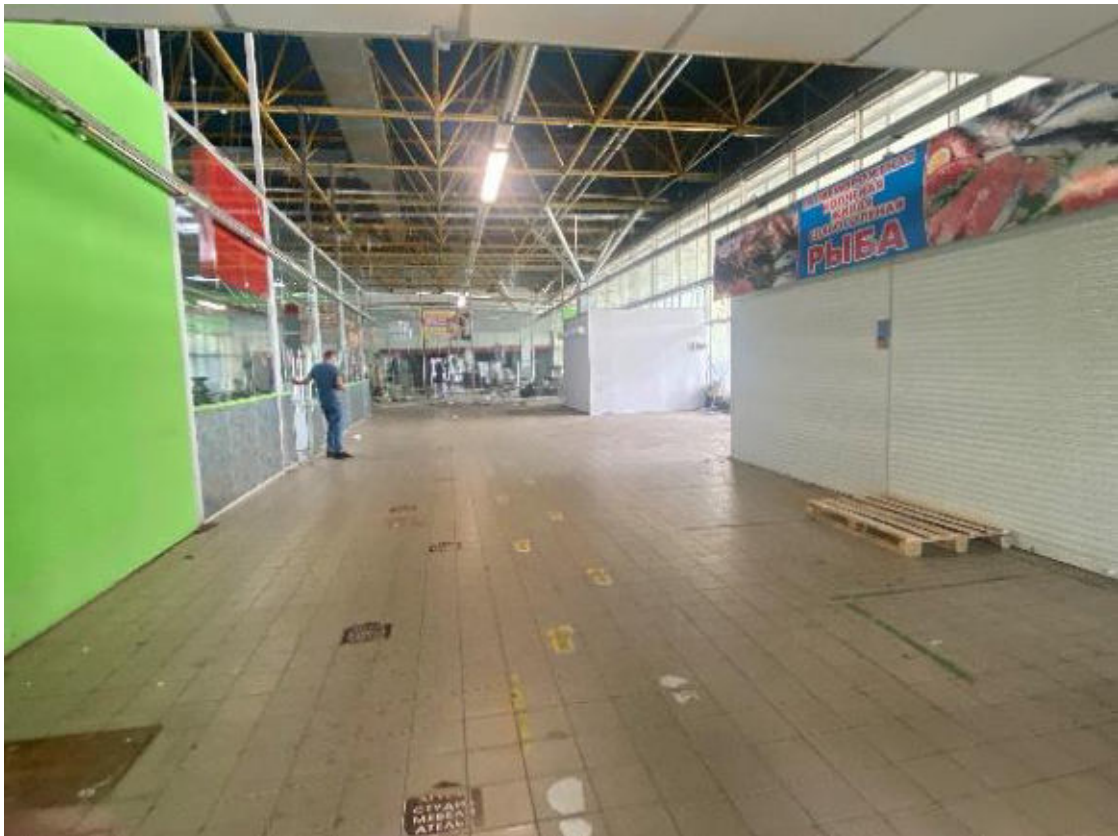
Информация, размещенная на страницах интернет-сайтов: <http://wikipedia.org>.

ПРИЛОЖЕНИЯ

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











Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о основных характеристиках объекта недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.12.2022, поступившего на рассмотрение 08.12.2022, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 из 1

Занятие

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
Кадастровый номер: 77-05:0006002:1055			

Номер кадастрового квартала:	77-05:0006002
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер 2866/12; Условный номер 2118656 04/08.1992 Г УП МособлРТИ; Условный номер 257440
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертапово Северное, микрорайон Северное Чертапово, корпус 823
Площадь, м2:	4346,5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1983
Год завершения строительства:	1983
Кадастровая стоимость, руб.:	458991486,63
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-05:0006002:13681
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, расположенных в здании или сооружении:	77-05:0006002:12592, 77-05:0006002:12593, 77-05:0006002:12594, 77-05:0006002:12595
Выдан разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Подучетель выписки:	Варвина Екатерина Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Металполис-Инвест", 3445109706

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 6437312146431401030002329000000000
Полное наименование должности	Инициалы, фамилия
Подпись	Инициалы, фамилия

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

Здание		Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
14.12.2022г. № КУВН-001/2022-2/19276660		77:05:0006002:1055	
Кадастровый номер:		77:05:0006002:1055	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АТЛАНТ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:77-11/10/2006-579 28.11.2006 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление	
	вид:	5.1	31.12.2020 11:00:53
	дата государственной регистрации:		77:05:0006002:1055-77/051/2020-2
	номер государственной регистрации:		Срок действия с 31.12.2020 до 01.10.2031
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Мегаполис-Инвест" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АТЛАНТ", ИНН: 3445109706, ОГРН: 1103460001512
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 06-42-94119279-13, выдан 22.10.2020
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 06-42-94119279-12, выдан 25.07.2019
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 06-42-94119279-10, выдан 26.02.2019
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 06-42-94119279-9, выдан 01.03.2018
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 06-42-94119279-8, выдан 12.09.2017
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 06-42-94119279-7, выдан 10.03.2017

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 4475324404383102020381960604040
Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 13.05.2021 по 10.06.2022

ИННПЛАТЪ, ФИЛИАЛЪ

Звание

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2

Всего листов раздела 2: 3

Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 9

14.12.2022г. № КУВН-001/2022-219276660

77:05:0006002.1055

	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-6, выдан 01.12.2016
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-5, выдан 27.10.2016
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-4, выдан 11.02.2010
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-3, выдан 14.04.2009
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-2, выдан 30.09.2008
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-1, выдан 25.01.2007
	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АУТИАНТ», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от «17» октября 2006г. (в реестре за № 0642-94119279), выдан 17.10.2006
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 14, выдан 24.02.2021
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 15, выдан 29.03.2021
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 16, выдан 02.08.2021
	Изменения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.
	сведения об осуществлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 64071276404333109200281868090410
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Адрес: Москва, с.ТТ №. 2022, кв. 18.08.2022

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Занятие

вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2

Всего листов раздела 2: 3

Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 9

14.12.2022г. № КУВИ-001/2022-219276660

Кадстровый номер:

77:05:0006002:1055

	сведения о депозитария, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;	данные отсутствуют
6	Заявление в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют
7	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, следя в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

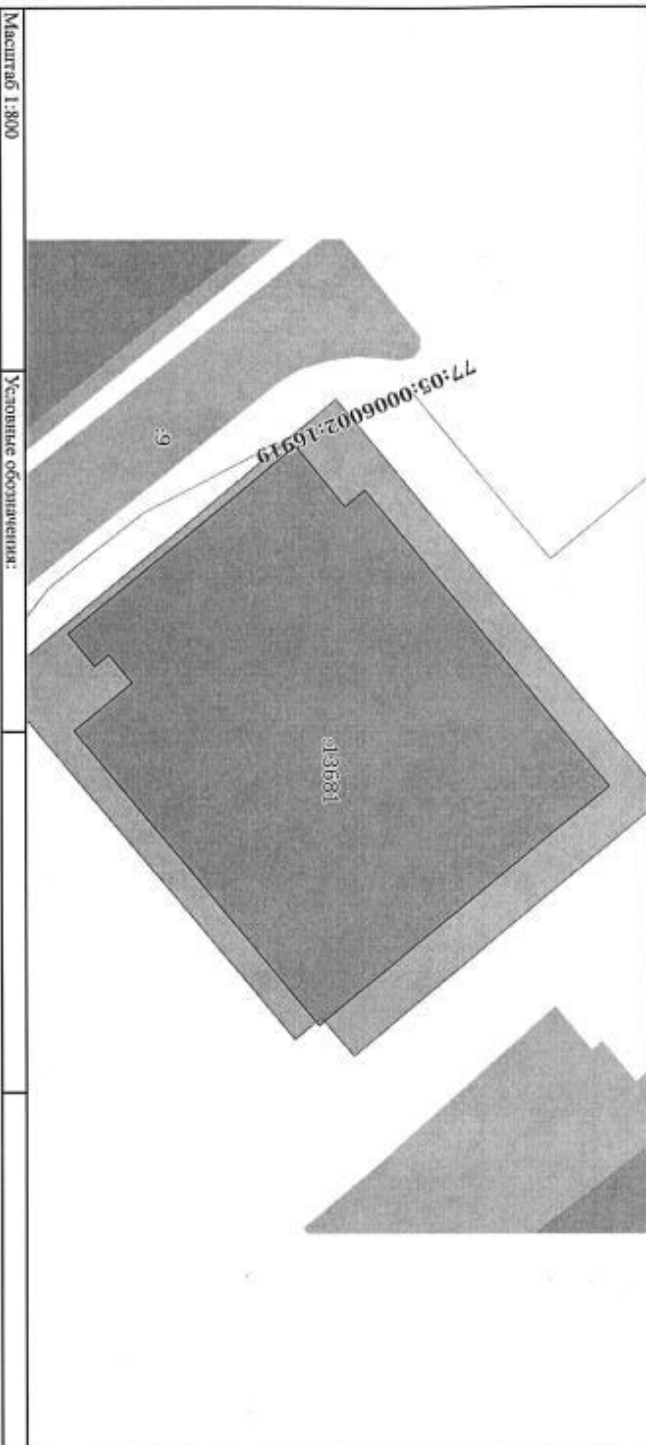


ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Значение		
Вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего листов выписки: 9
14.12.2022г. № КУВН-001/2022-219276660	77:05:0006002:1055	
Катастровый номер:	77:05:0006002:1055	

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)

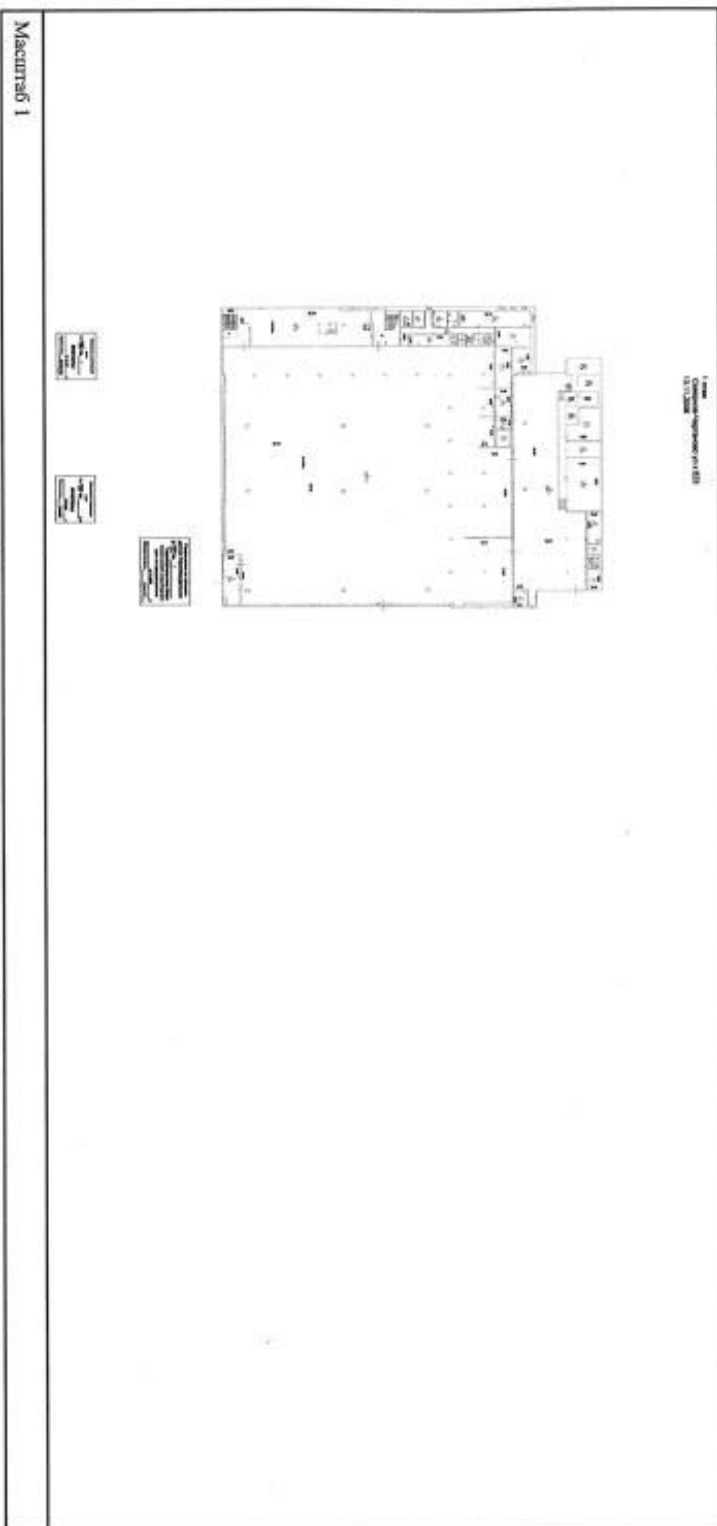


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРГЕЯ АЛЕКСАНДРОВИЧА СЕРЖЕНКО РУКОВОДИТЕЛЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.09.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещений, машино-места на этаже (планах этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
14.12.2022г. № КУВИ-001/2022-219276660	Кадастровый номер: 77:05:0006002:1055		
	Номер этажа (этажей): 1		

ООО «Супермаркет "П"»
ИНН 77-05-00060



<p align="center">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> 	
<p align="center">Стефанович Елена Александровна Место: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПЕТРОВИДОВА КАЛИСТА И КАПТУРАВИД Действителен с 17:05:2022 по 18:08:2023</p>	
<p align="center">ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ</p>	
<p align="center">ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ</p>	

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5

Всего листов раздела 5: 4

Всего разделов: 4

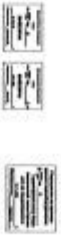
Всего листов напечата: 9

14.12.2022г. № КУВН-001/2022-2/1927/6660

Кадастровый номер: 77:05:0006002:1055

Номер этажа (этажей): 2

2 этаж
объемно-планировочный



Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

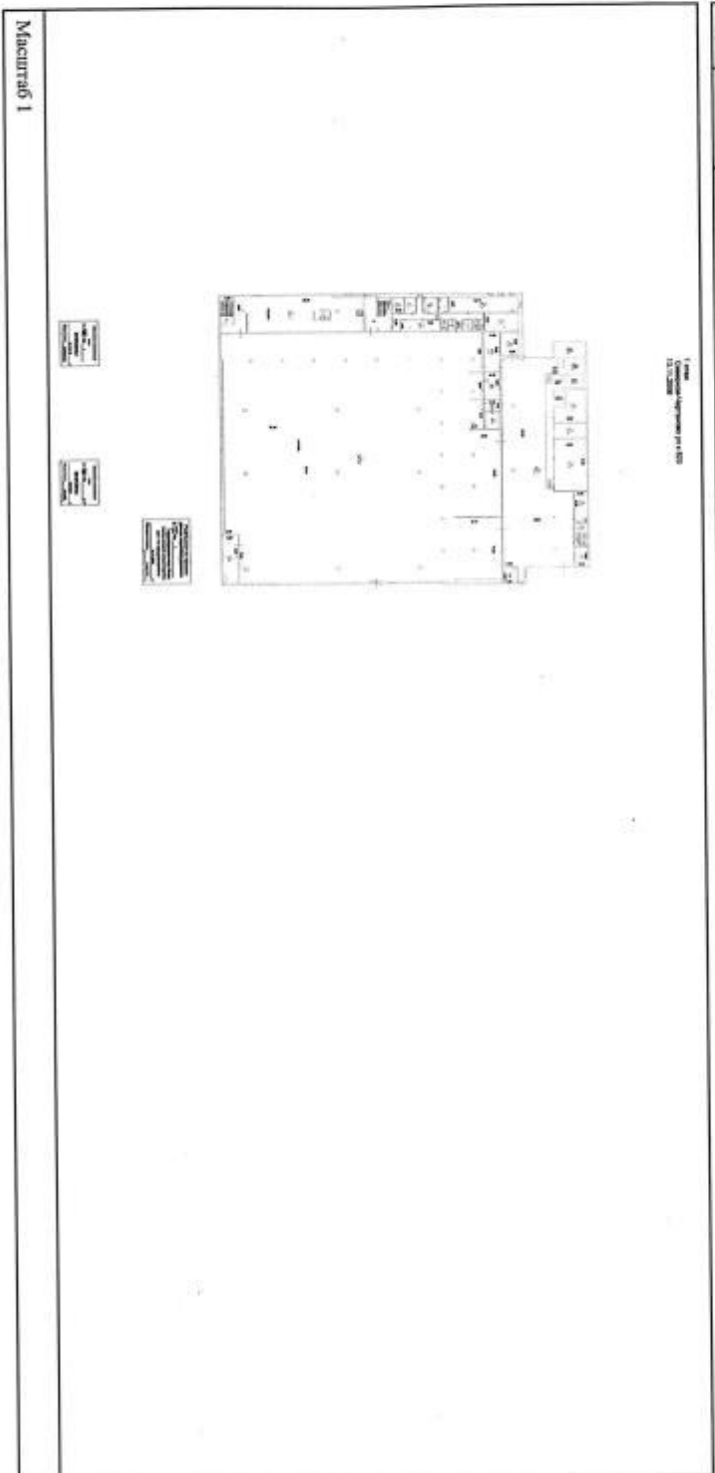
**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**
Сертификат: 6437512404401311095802211286290630
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНОЕ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 13.10.2022 по 10.06.2023

инициалы, фамилия

Здание
Вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5 Всего листов раздела 5: 4 Всего разделов: 4 Всего листов выписки: 9

14.12.2022г. № КУВИ-001/2022-219276660 Номер этажа (этажей): 1
Календарный номер: 77:05:0006002:1055



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 6475123904020310010013119815962409
Выдано: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Действителен с 17.10.2022 по 10.10.2023

ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Этап
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
14.12.2022г. № КСВН-001/2022-219276660		Номер этажа (этажей): 2	
Кадастровый номер: 77-05-0006002:1055			



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
Сиренкин Александр Александрович	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Высшая федеральная служба государственной	
технологии, стандарта и качества	
Должность с 17.02.2022 по 10.08.2022	
	инициалы, фамилия

Вызвано
Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МВД

Филиал ГУУ МВД России Москва, МОИД район Мещанский
129110, город Москва, пер. Саворский, д. 5
15.12.2023 10:42
МВД России
МОИД
№02



По заказу
№ 13.95350396
АРХИВНАЯ КОПИЯ
Лист _____
Подпись _____

2118656

Архивная копия
Архивное управление
ГБУ МосгорБТИ

61

Начальник отдела
Обработка архивных паспортов

Кварт. № 2866-12
Линейт. № 2614
Этаж _____
Этаж _____

№ университетский Архивного управления
(назначение здания) С.В. Зорина (Знестимость)
по Северному Ботаническому саду стр. (этаж) № 1
Ильинское шоссе района гор. Москвы

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Выдана по Московскому району Северное Черемушкинское УО

Число этажей 2
Год постройки 1983 переоборудовано / надстроено в 1987 г. Год последнего кап. ремонта 1998-99

Кроме того, имеются: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)
Материал крыши битумно-профилированный площадь крыши 3896 кв.м. 4568
Сасад окраска (вид отделки) площадь фасадов _____ кв.м.

Число лестниц 2 шт., их уборочная площадь 65 кв.м.
Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования _____ кв.м. 4374 43565
Объем 53643 31222 куб.м.

Приведенная общая площадь по зданию 4374 кв.м., в т.ч. общей 4374 кв.м.
из них:

А. Иные помещения: Приведен. общ. площ. _____ кв.м., в т.ч. общей площадью _____ кв.м.
А. Распределение жилой площади: жилой площади _____ кв.м.

№ п/п	Жилая площадь находится:	Количество				Таким образом							
		Жилых квартир	Жилых комнат	Общая площадь	В том числе жилой	Количество	Жилых квартир	Жилых комнат	Общая площадь	В том числе	Количество	Жилых квартир	Жилых комнат
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	В квартирах												
2	В лоджиях, коридорах, системах												
3	В общежитиях												
4	Служебная жилая площадь												
5	Мансарденная жилая площадь												
Итого:													

Из общего числа жилой площади находится: МОСКВА

№ п/п	а) в мансардах б) в мезонинных в) в цокольных этажах г) в подвалах	Итого:

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридоров, сист.)

№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общая площадь	Жилая площадь	Таким образом			
					Число квартир	Общая площадь	Жилая площадь	Число квартир
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Однокомнатные							
2	Двухкомнатные							
3	Трехкомнатные							
4	Четырехкомнатные							
5	Пятикомнатные							
6	Безкомнатные							
7	в семи и более							

А. Димитров

4374

4372

Архивная копия

д. Нежилые помещения: общая площадь 4374 кв.м.

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Техническое наименование								
		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 нежилом помещ.													
2	Торговая	4317		3042		4317		3042		3466		1827		
3	Производственная													
4	Складская									233		233		
5	Бытового обл. служ.													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая													
8	Общественно-питательная													
9	Бюро													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитарная													
12	Культурно-просветительная													
13	Детские сады и ясли													
14	Театры и зрел. предпр.													
15	Творческие мастерск.													
16	Профессионального образования													
17	Прочая									675		675		
Итого:		4317		3042		4317		3042		4374		2735		

В том числе: 1. Площадь помещений: общая _____ основная _____ 2. Помещения в т.ч.: общая _____ основная _____

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

№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Техническое наименование			
				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-просветительная:						
	а) кр. уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищной конторы						
	в) тепловозел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливе						
Итого:							

II. Благоустройство осей и улиц города (кв.м.) / кол-во приборов /

№	Дата записи	Водопровод	Давно-длина	Отопление центральное								Водяные			Горюч. водоснабж.	Техво-одоснабж.	Д. ст.	Антен-на электр. сетей	Группа благоустройства							
				Печное	Печное-газовое	От АИВ	От ДА	от соб-ствен. котельн	от групп или кварт. котельн	на газовой топчане	на газе	на жидком топливе	на газе	Колоратори.						С горючей водоснабж.	С газовыми котлами	С жидкотопливными котлами	Всех колонок и горючей жидк.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
		4324																								
		4324																								
		4324																								
		4324																								
		4324																								
		4324																								
		4324																								
		4324																								

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

№ или литер по плану	Наименование	Этажность	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6	7
1	Универсам	2	$54.60 \times 56.60 + 12.30 \times 39.60 + 3.00 \times 6.40 =$	3574.0	9.50	33979
	пристройка		$9.00 \times 2.00 + 11.30 \times 2.00 =$	33.6		
1	Универсам		$54.60 \times 57.65 - 3.00 \times 39.60 + 39.60 \times 9.00 + 3.00 \times 6.40 =$	3028.9	8.80	26654
	"			356.4	9.80	3493
	"			268.7	4.00	1075
						31222

Площадь застройки: 3574.6 3634.0
 (Площадь здания по цоколю, открытые сходы, крыльцо, пристройка перед

подъездами, приемники и т.д.)
 Вместимость = 414.6 4628 м²

Лист 166/1 из 50000

IV. Описание конструктивных элементов и определение януса основного строения

Титул лист. I

Сред. жм. площ. кварт. _____

Сборник № 33

Сред. внутр. отдел. обширная

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, %	Процент януса на удельный вес конструктивных элементов, на 100	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	несырьевый бетон, цементный раствор	хорошо				15	1,20	
2	А. Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичная стена	хорошо			8	16	0,8	
		штукатурка	хорошо			10	25	2,50	
3	Б. Перегородки	кирпичная	хорошо	10		10	15	1,5	
		штукатурка	хорошо			27	27	1,5	
		подвальная	хорошо			27	25	6,75	
4	Крыша с черепицей	черепица	хорошо	4		4	30	2,10	
		деревянные стропила	хорошо	4		4	25	1,8	
5	Полы	бетонные	хорошо	9		9	30	2,7	
6	Проемы:	оконные	хорошо	13		13	25	3,25	
		дверные	хорошо	13		13	25	3,25	
7	Отделка:	внутр. отделка	штукатурка, окраска	хорошо			25	2,50	
		внутр. отделка	штукатурка, окраска	хорошо			10	1,0	
8	Сметные работы к электротехническим работам	Электрические работы	проводка, выключатели, розетки	хорошо			13,5	3,93	
		Ванная	ванна, туалет, раковина	хорошо			12	13,5	4,7
		Горючие водопроводы	газовые трубы	хорошо			14,8		
		Вентиляция	вентиляторы	хорошо					
		Газоснабжение	газовые трубы	хорошо					
		М. водопровод	водопроводные трубы	хорошо					
		Лифты	лифты	хорошо					
		Электроснабжение	электроснабжение	хорошо					
		Резные работы	карнизы, наличники	хорошо					
		Итого:						100	2568

$\frac{24}{100} = 2,88$
 $\frac{8 \times 2}{100} = 0,16$

% януса, приведенный к 100 по формуле:

Итого: 100
 процент януса (гр. 9) 25,68
 удельн. вес (гр. 7) 25,68
 $\frac{25,68}{100} = 25,68\%$

2. Описание конструктивных элементов и определение калоража сантехнической пристройки

Сред. кал. индекс кварт. _____

Сборник № _____

Сред. внутр. высота помещений _____

Таблица № _____

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (сводки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный калораж конструктивных элементов	Площадь и удельный вес в процентах	Удельный калораж с поправкой	Калораж в %	Процент калоража на элемент от 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 на кирпич. подстилке, гипсовый.</i>						
5	Оконные							
	Дверные							
6	Верхняя отделка (штукатурка, обрешетка, вагонка)							
	Внутренняя отделка (штукатурка, обои, краска)	<i>штук. штукатурка, обои, крас.</i>						
	Полы	<i>штук. штукатурка, гипсовый.</i>						
7	Центральное отопление							
	Печное отопление							
	Водопровод							
	Канализация							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	Ванны:							
	с газом, колонкой							
	с дров. котлом							
с горяч. водосл.								
Горячая водосл.								
Вентиляция								
Газоснабжение								
Кухонный прибор								
Лифты								
Искусственное освещение								
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 холодильных агрегатов

Углерод по плану	Назначение	Стадия	Описание конструктивных элементов, в их уделен. веса										в сборе	в таблицах	Удельные веса агрегатов в кг	Масса в т
			Фундаменты	Стены и перегородки	Покрытия	Крыша	Полы	Прокат	Специальные детали	Окончательная сборка	Детали агрегатов	Время работы				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17

63

Архивная копия

№ таблица	№ таблица	Стоимость по таблице	«Летний» по строению	Итого								Удельный вес строений по строению	Стоимость по строению	Всего в руб.	№ инв.	№ инв.
				на высоту помара.	на среднюю площадь кварталы	на отклон. от группы капиталы.	на объем строений	на отклон. от группы капиталы.	на объем строений	на отклон. от группы капиталы.	на объем строений					
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	13,41	15000	240350	24	2208
						0,45					0,99	11,23	12673	379471	24	24194
1. Торговое	33	5 ^б	147,104								1,04	13,89	15000	268350	25	2012
— " —	33	5 ^б	147,104			0,95					0,06	16,99	16222	245612	25	2067

543962 4079.
21611 2049289

Работу выполнил:
/должность/ /подпись/ 01.12.99
Проверил бригадир
" " 19__ г. /подпись/
Начальник Биро
" " 19__ г. /подпись/

К. 1.018.124х156 1062762 79707
90% Техн. извещения
" 14 " 06 1996 " 08 " 06 1999 " " 19__ г. " " 19__ г.
Витлова. Жуков. Берда

7В. Потребность в капитальном ремонте строений № _____

Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Колич. шт	% износа	Потребность в капитальном ремонте				Выполнено:					
				Всего		Цель за единицу		Сумма в руб.	19__ г.	19__ г.	19__ г.		
				Ремонт	Смена	Ремонт	Смена						
6	7	8	9	10	11	12	13	14					
Фундаменты													
Стены кирпичные	кв.м.												
Стены деревянные	кв.м.												
Перегородки деревянные	"												
Чарочные	кв.м.												
Махлы-тачки	"												
Колтушки	"												
Подвальные	"												
Отделка	п/м												
Обшивка	кв.м.												
Кровля	"												
Внутрен. отделка	п/м												
Внутрен. отделка	"												
Полы	"												
Потолки	"												

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
20	Прочие	ОКОННЫЕ ПЕЛЕНК.	КВ.М.											
21		ЗЕРКА ВНУТРЕН.	ШТ.											
22		" НАРУЖНЫЕ	"											
23	Засыз	НАРУЖН.ОТДЕЛИ	КВ.М.											
24		ТРУБН.ЛЕНТР.ОТОН.	П/М											
25	Отопление	РАДИАТОРЫ	СЕКЦ.											
26		ПЕЧАЛЬСЫЕ ИЛИ УЗЛОУСЛЕРНЫЕ	КВ.М.											
27		ПЕЧИ НА ТВЕРД. ИЛИ ГАЗОВ.ТОПЛ.	ШТ.											
28		АГЗ КОЛОНИИ	"											
29	Боксиров	УМЫВАЛЬНИКИ	"											
30		СМОКОВИКИ	"											
31		ВОДОПРОВОД. ТРУБЫ	П/М											
32	Канализ.	УМЫВАЛЬНИКИ	ШТ.											
33		СМЫВНЫЕ ОБЧКИ	"											
34		ИЗЪЯЗНЕН. ТРУБЫ	П/М											
35		ТРУБЫ ГОРЯЧ. ВОДОСН.	"											
36	Плунт	ВАНИ	ШТ.											
37		КАНИ	"											
38		КОЛОДКИ ГАЗ. ИЛИ НА ТВЕРД. ТОПЛ.	"											
39		ТРУБЫ ГАЗОВЫЕ	П/М											
40		ГАЗОВЫЕ 2-Х КОМБ.	ШТ.											
41		" 4-Х КОМБ.	"											
42		ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ	"											
43		ТЕЛЕУЩЕНЫЕ	ОБЩАЯ ЛЕНТА											
44		ЛЕНТЫ	ШТ.											
45		ОСВЕТИТЕЛЬ. ЭЛЕКТРОПР.	П/М											
46	Прочие работы	СИГНАЛЬ. ЭЛЕКТРОПР.	"											
47		ПРОВОДА УСТРОЙСТВА	ШТ.											
48		ЭЛЕКТРОПРОВОД.	"											
49		ВЕНТИЛЯЦИОН. ОТВОДЫ И ТРУБЫ	П/М											
50		КУРОПРОВОД. ОТВОДЫ	"											
51	Досыпки	САДКОНЫ/ЛОДЖИИ	ШТ.											
52		ЗЕРКА	"											
53		СТУЛОВА	"											
54		ПЛОСКОМ	КВ.М.											
55		ОТДЕЛКА	П/М											
56		КУРОСОС. КАМЕРЫ	ШТ.											
57		БОДЛЕННЫЕ	"											
58		ТЕПЛОВЫЕ УЗЛЫ	"											
59		ВОДОУЩЕЧКИ	"											

Потребуется в капитальном по отсранию _____ руб.

" " _____ 19__ г.

Работу выполнил:

(должность, Ф., И., О., подпись)

Зак.1660, тир. 50000

Агентство копиин
Архивное управление
ФСБ Московского ЦУ

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 8 лист 08

Исполнительский отдел
Архивного управления
О.В. Зорина



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"		
	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	_____		
14	Особые отметки:	_____		
	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.

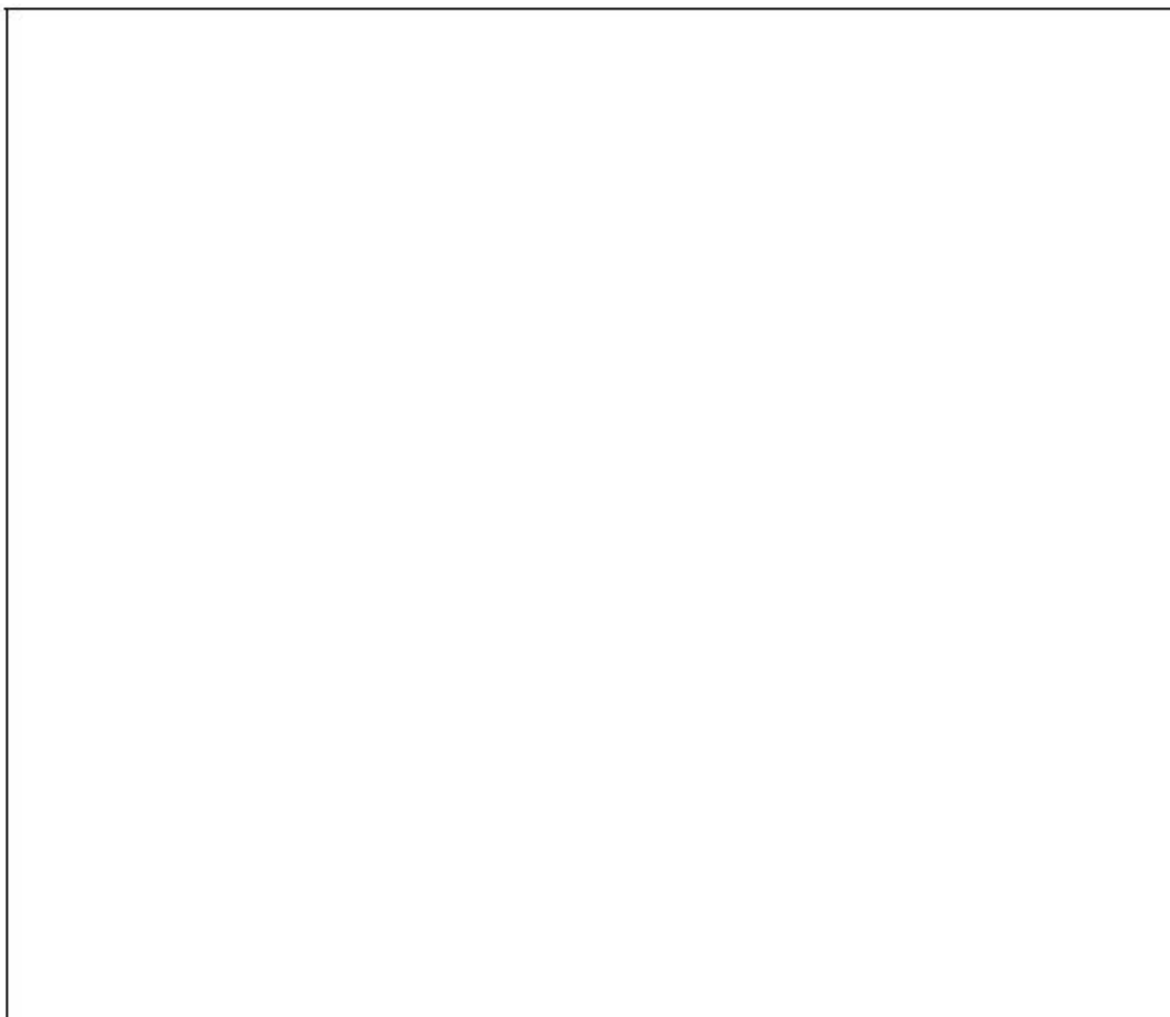
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

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 Тайриновой Татьяны Владимировны, 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	Предыдущие 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 населённых 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 или снятых с кадастрового учета: 77:05:0006002:7					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: _____					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи 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)

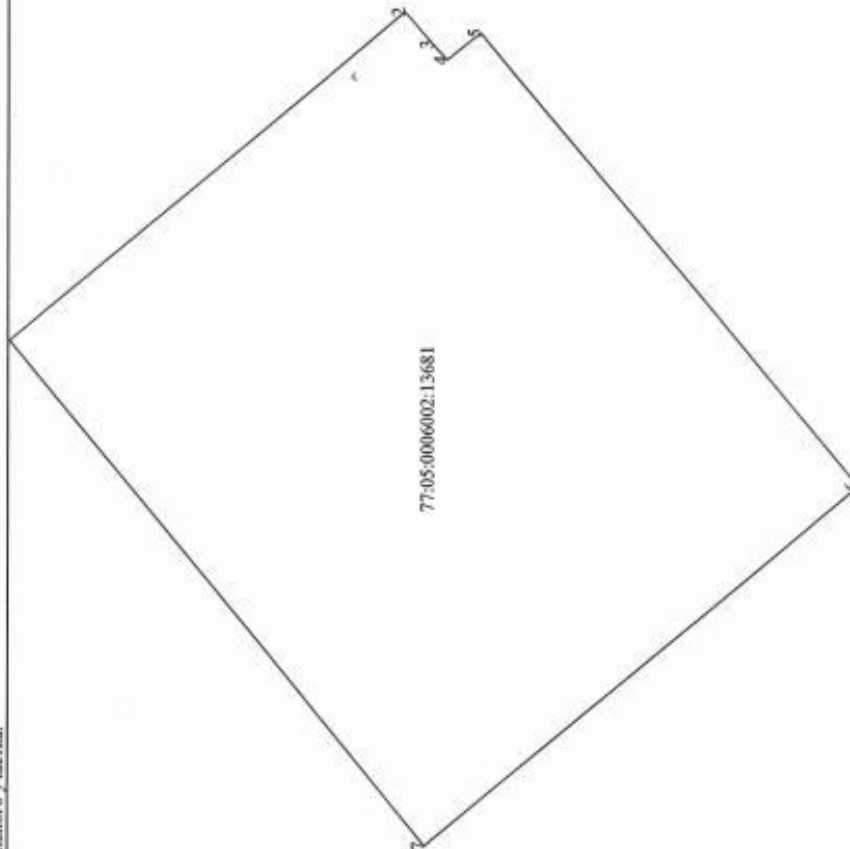
Приложение 1 к Договору
№ М-05- 049452
от «26» июня 2016 г.

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 (срезка, 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


« » 2010 г.
М.П. *Татаринва*

От Арендатора:

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


« » 2010 г.
М.П. *К.В. Виноградов*



Городское имущество
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА
ГОРОДА МОСКВЫ
Управление оформления межеваточных
и земельно-правовых отношений

Пронумеровано, обр. хитрово и серию
печать: 15.08.2016 № 15/08/2016
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
Проведена государственная регистрация
СОГЛАШЕНИЯ
Дата регистрации
Номер регистрации <u>77:05-0006002:2020-04/051/2021-4</u>
Государственный регистрационный номер
Государственный регистрационный орган



**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 Евгеньевой Светланы Игорьевны, 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/77-2020-6-487, 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 (четырёх) 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 № 30101810400000000225
БИК 044525225

7. Подписи сторон:

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


С.Ю. Смирнова
М.П.

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


Е.А. Горячева
М.П.

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»

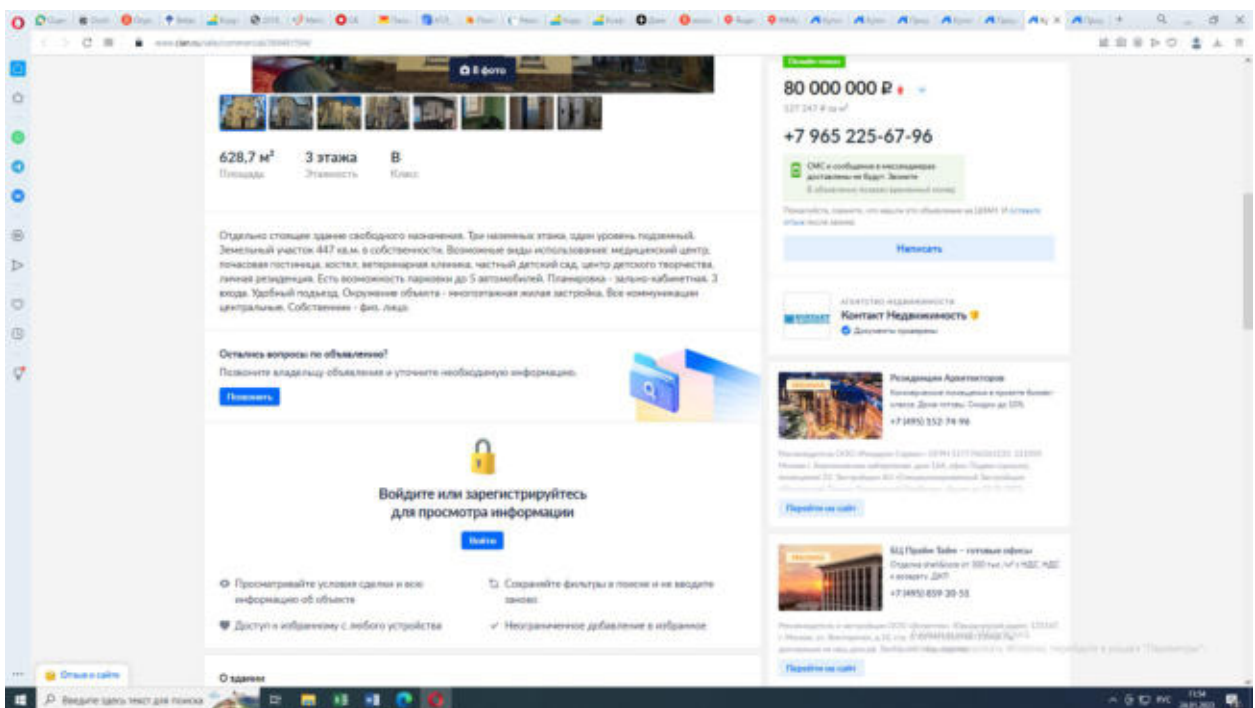
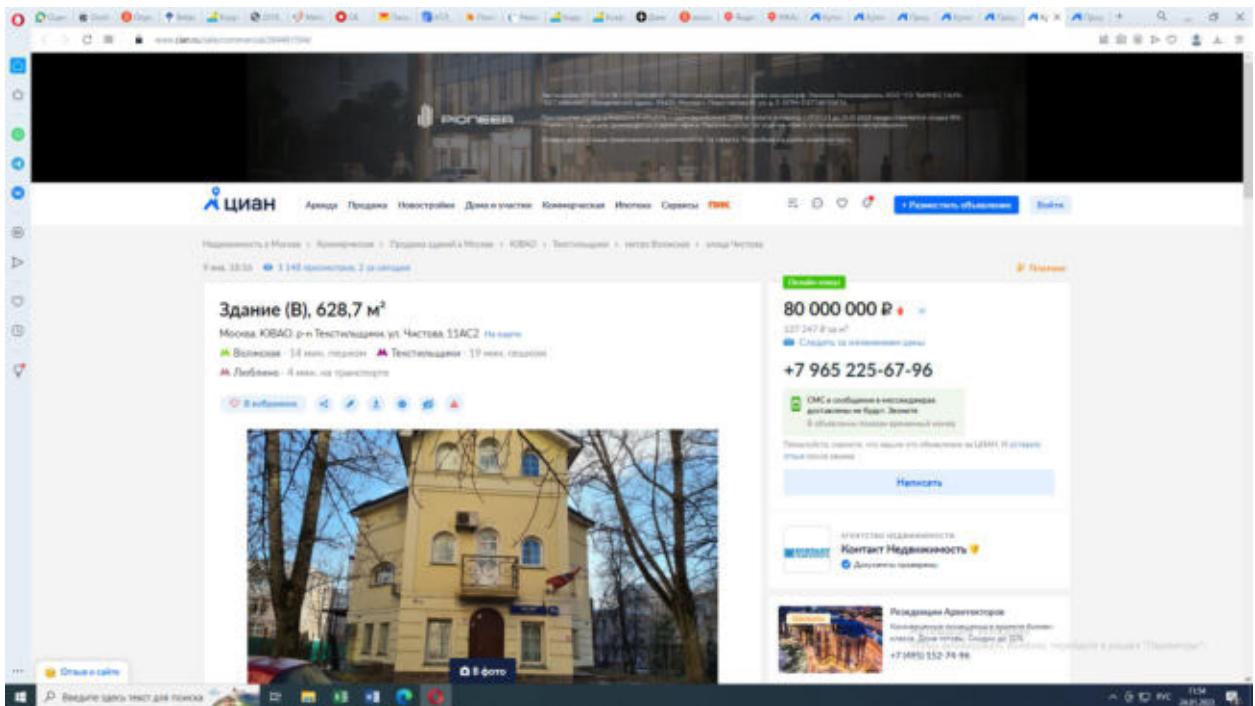


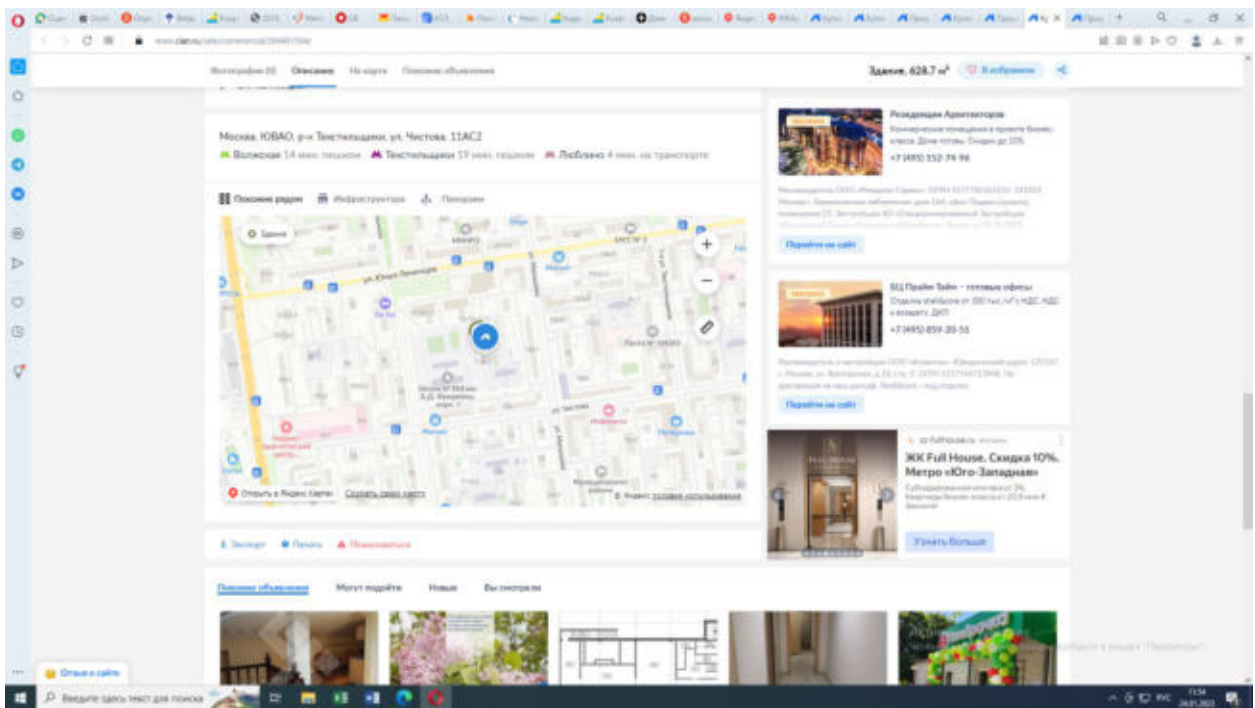
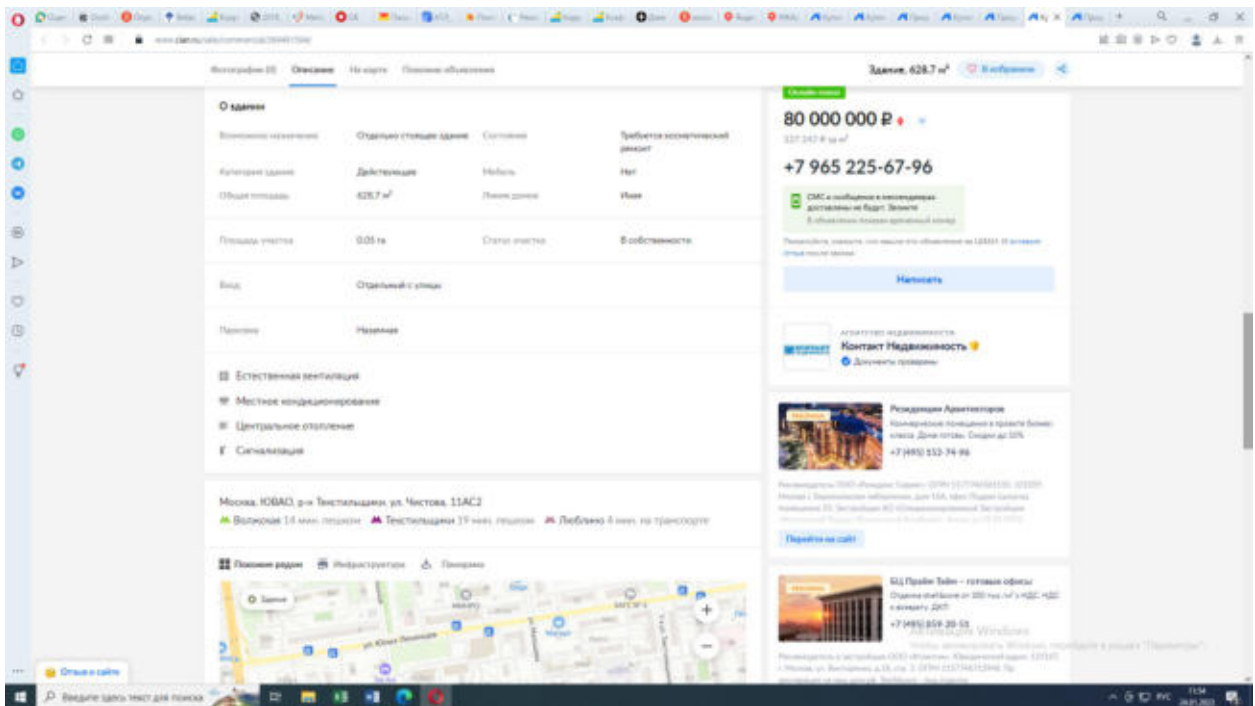
Е.А. Горячева



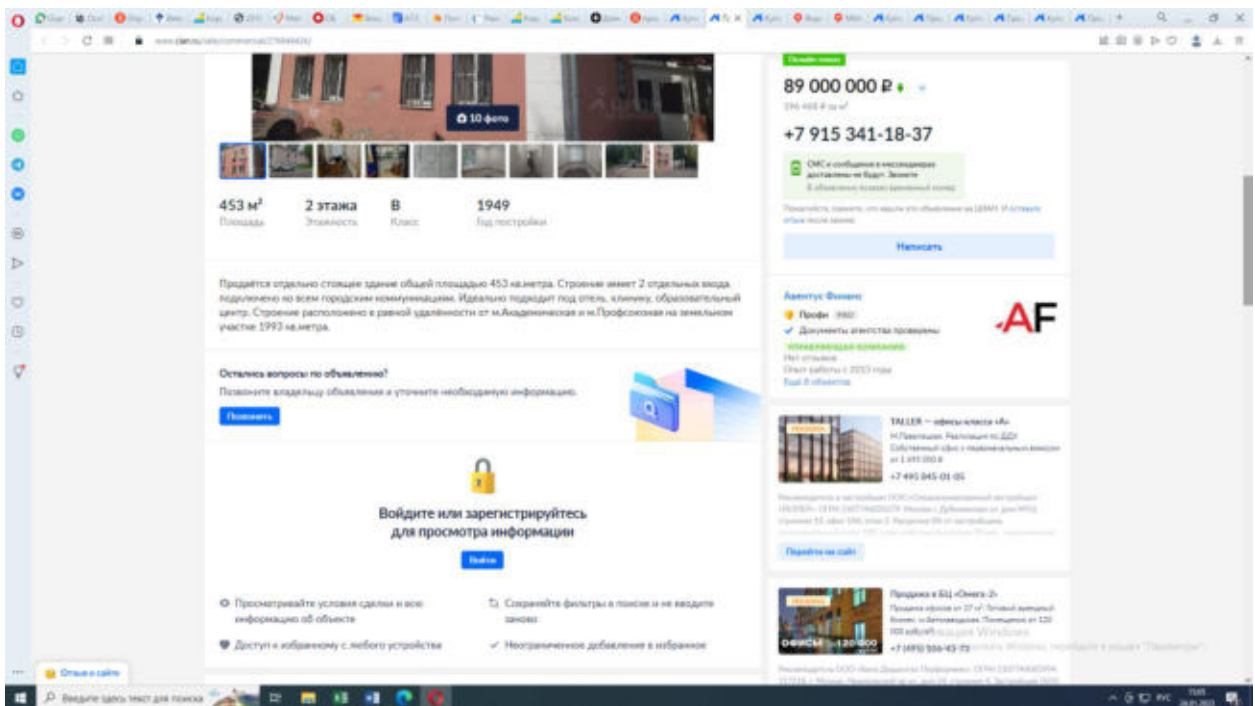
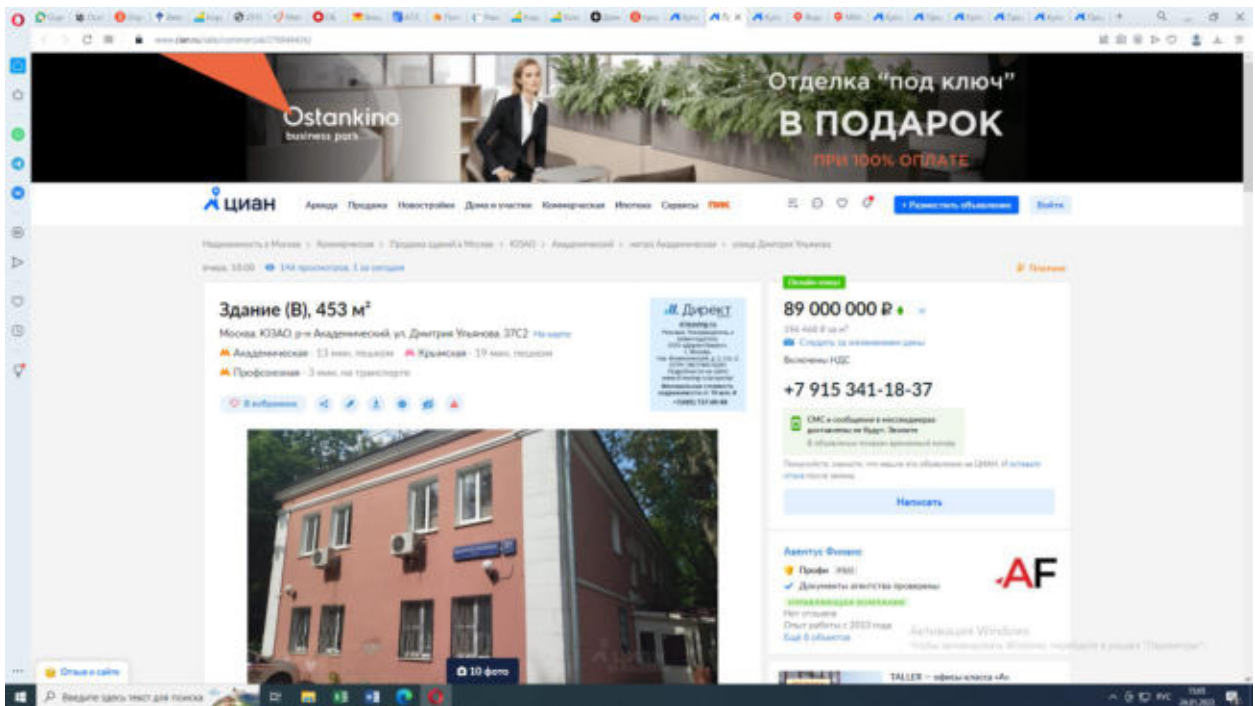
ПРИКАЗЫВАЮ ИССЛЕДОВАТЬ
 ДЕПАРТАМЕНТ ГОРСКОГО ИМУЩЕСТВА
 ГОРОДА МОСКВЫ
 Управление оборонных предприятий
 муниципально-деловых объектов
 Департамент культуры города Москвы
 Москва

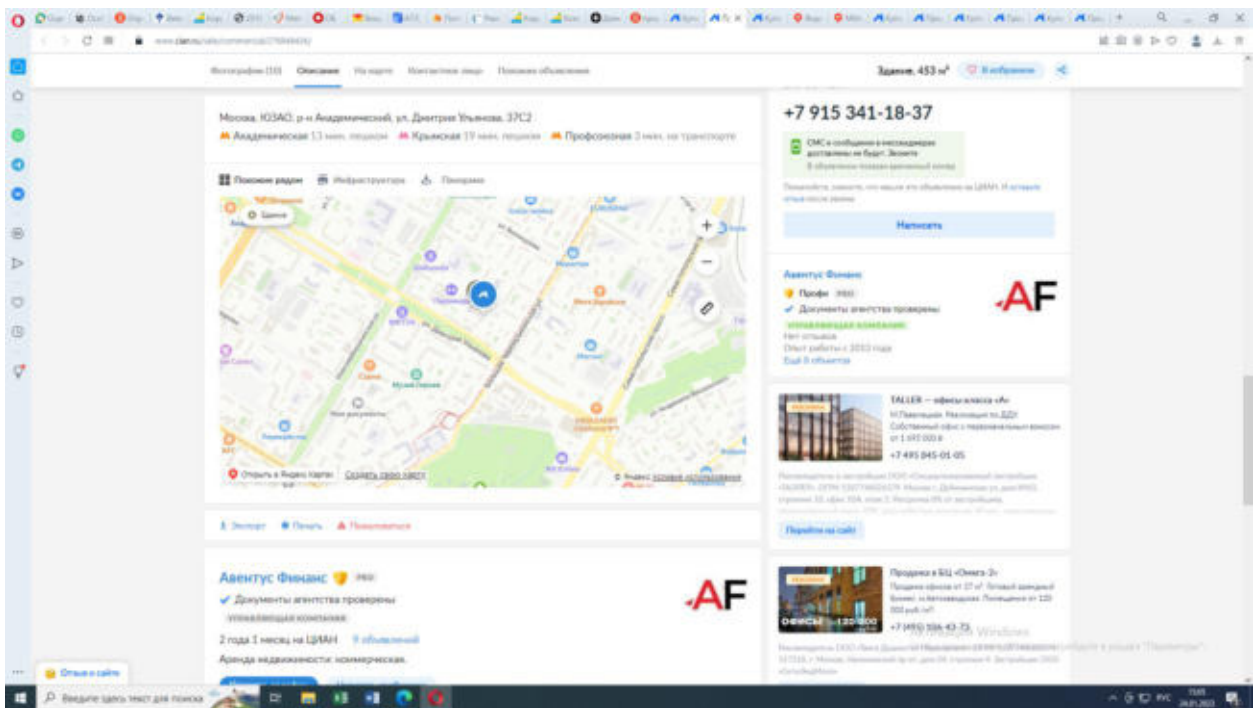
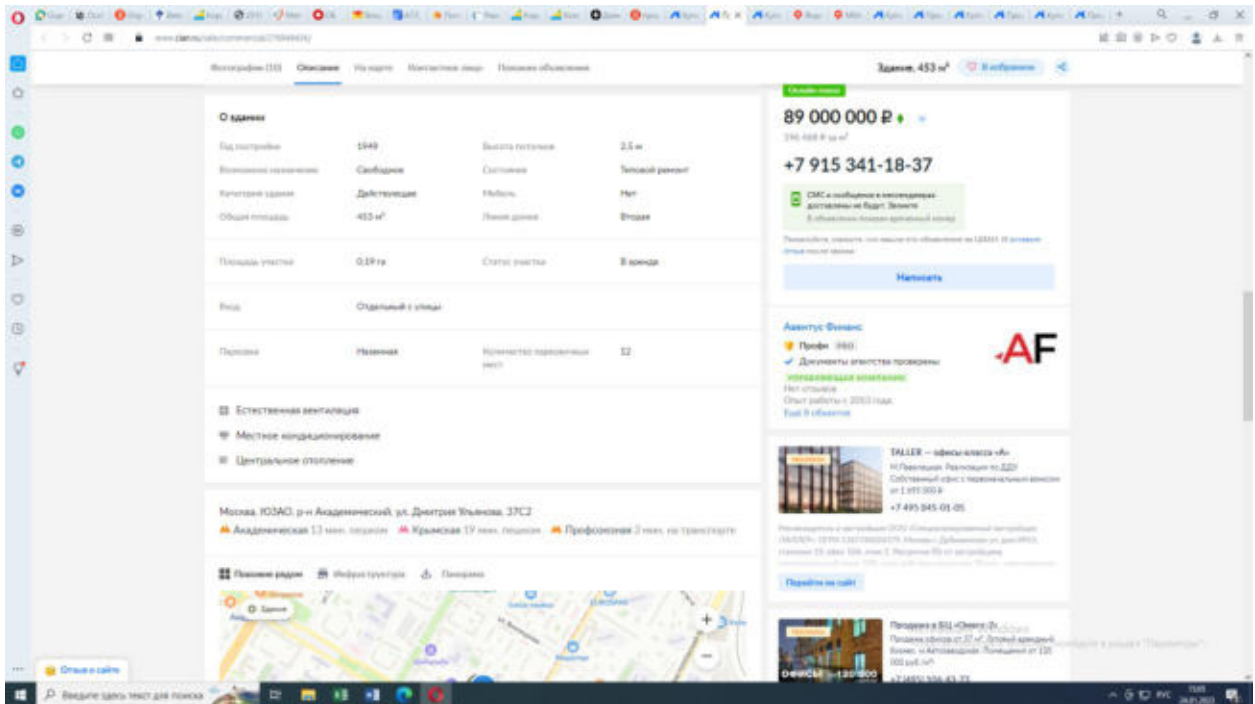




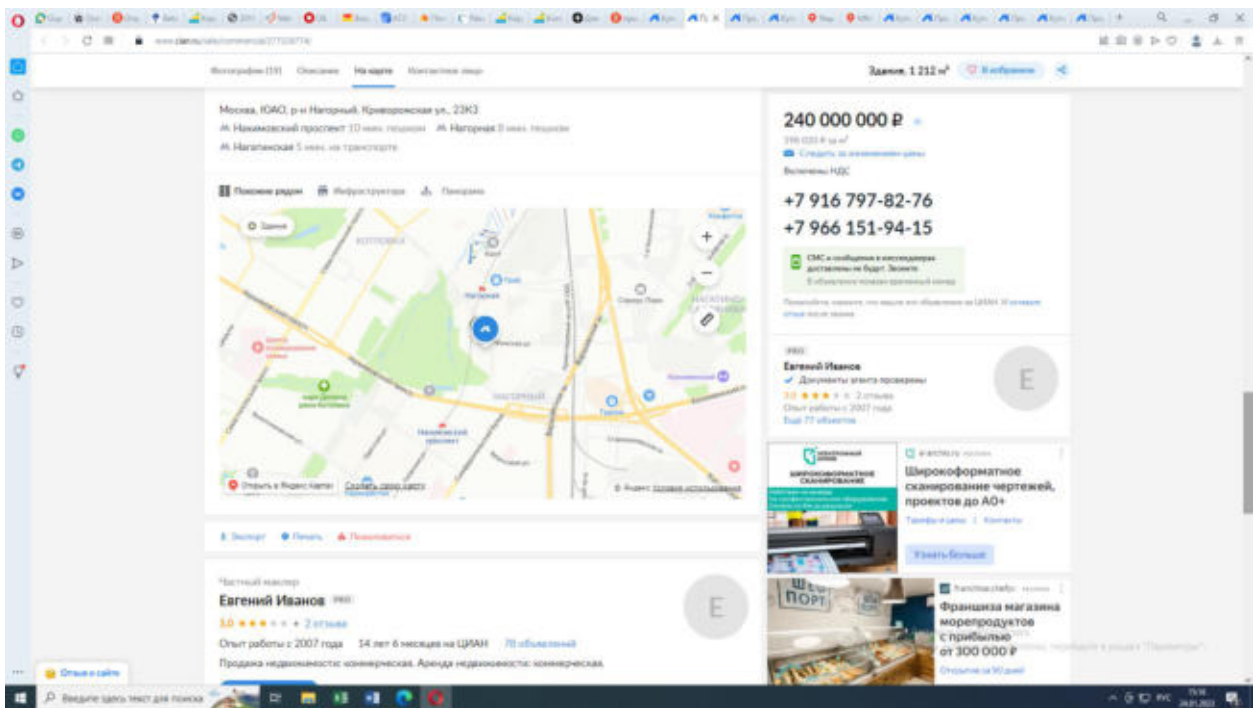
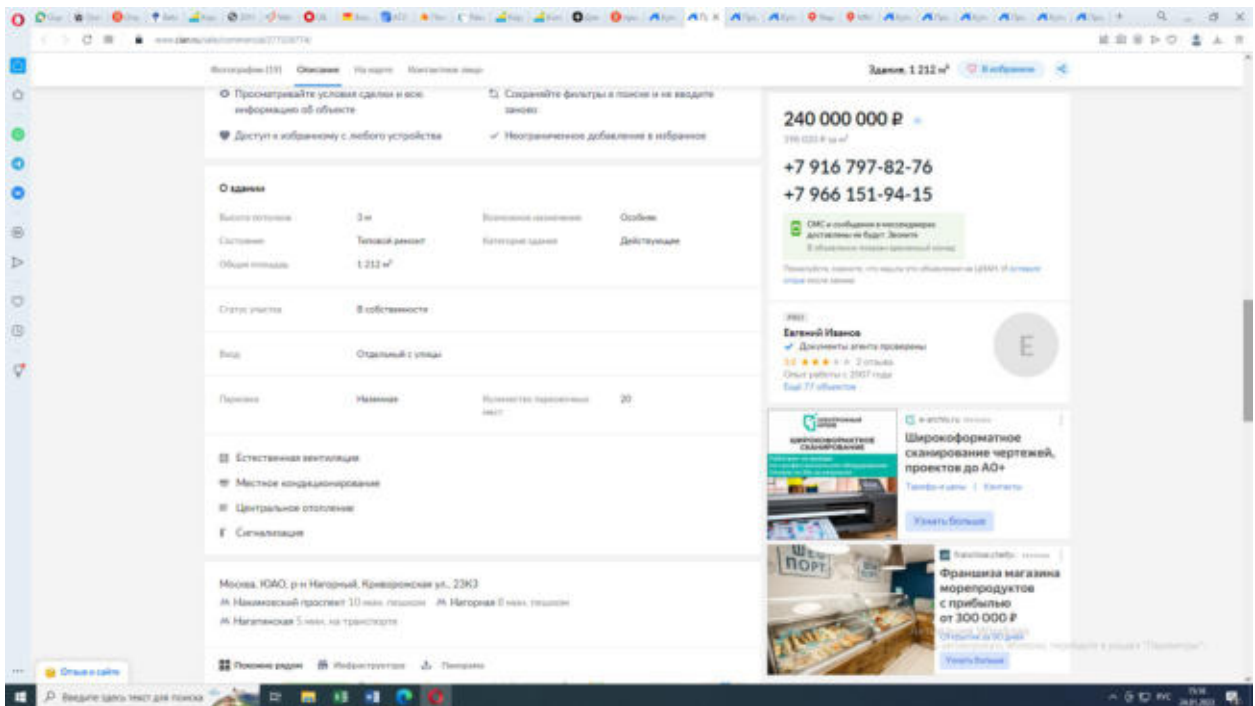


<https://www.cian.ru/sale/commercial/269481594/>





<https://www.cian.ru/sale/commercial/276849436/>



<https://www.cian.ru/sale/commercial/277228774/>

cian cre.space

Мониторинг всего рынка коммерческой недвижимости на CRE.Space!

Узнайте подробную информацию по объектам и аналитику более чем по 115 млн кв.м.

Оставить заявку

ЦИАН

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Промышленность > ЮЗАО > Боткинское > между Андреевским > Севастопольский проспект

стандарт, 03.44 > 04 просмотра, 1 закладка

Здание (В), 881 м²

Москва, ЮЗАО р-н Котлово, Севастопольский просп., 13А по карте

- Андреевское - 5 мин. на транспорте
- Нагатское - 4 мин. на транспорте
- Крылатское - 9 мин. пешком

24 фото

150 000 000 Р

170 202 Р за м²

Связаться по электронной почте

ИДН

+7 966 061-76-56
+7 905 712-54-34

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются на Ваш телефон. В объявлении указана контактная информация.

Позвоните владельцу объявлений и уточните необходимую информацию.

Написать

21

Агентство недвижимости Century 21 Street Realty

Активация Windows

Объект в работе "Посмотреть"

16 дней 15 лет

881 м² 3 этажа В

Площадь Этажность Класс

Номер объекта 02023.

Продажа от собственника! Здание на первой линии Севастопольского проспекта. Общая площадь 881,4 кв.м. Свободное назначение - Подсобный Торговый центр, клинику, ресторан, банк, офис и пр.

Расположено на первой линии проспекта, хорошая доступность от МДК Крылатское, рядом остановка общественного транспорта. Активный трафик. Несколько выходов.

Под постройку - 2017. Этажность: пещ. цоколь - 225м2. 1 этаж с ламинированными окнами - 110м2. 2-3 этаж по 260м2, высота потолка 3.5м2. Имеется лифт.

Все центральные коммуникации, приточно-вытяжная вентиляция, электричество 150 кВт. Здание с ремонтом, ранее располагалась ветеринарная клиника.

Своя территория, выделенная парковка вокруг здания. Земельный участок 10 сот. оформлен в аренду до 2046.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявлений и уточните необходимую информацию.

Написать

150 000 000 Р

170 202 Р за м²

+7 966 061-76-56
+7 905 712-54-34

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются на Ваш телефон. В объявлении указана контактная информация.

Позвоните владельцу объявлений и уточните необходимую информацию.

Написать

21

Агентство недвижимости Century 21 Street Realty

Активация Windows

Объект в работе "Посмотреть"

16 дней 15 лет

ТМ LER - офисы класса «В»

10 Пятигорск, Революция по ДДП

Собственный офис с парковочным местом от 1 015 000 Р

+7 495 945 01 01

Инвесторы и ищущие (10) - Обновленный объявлений

14/05/2024 - 07:50:22 (07/05/2024) Москва - Дубнинское ул. дом 1412

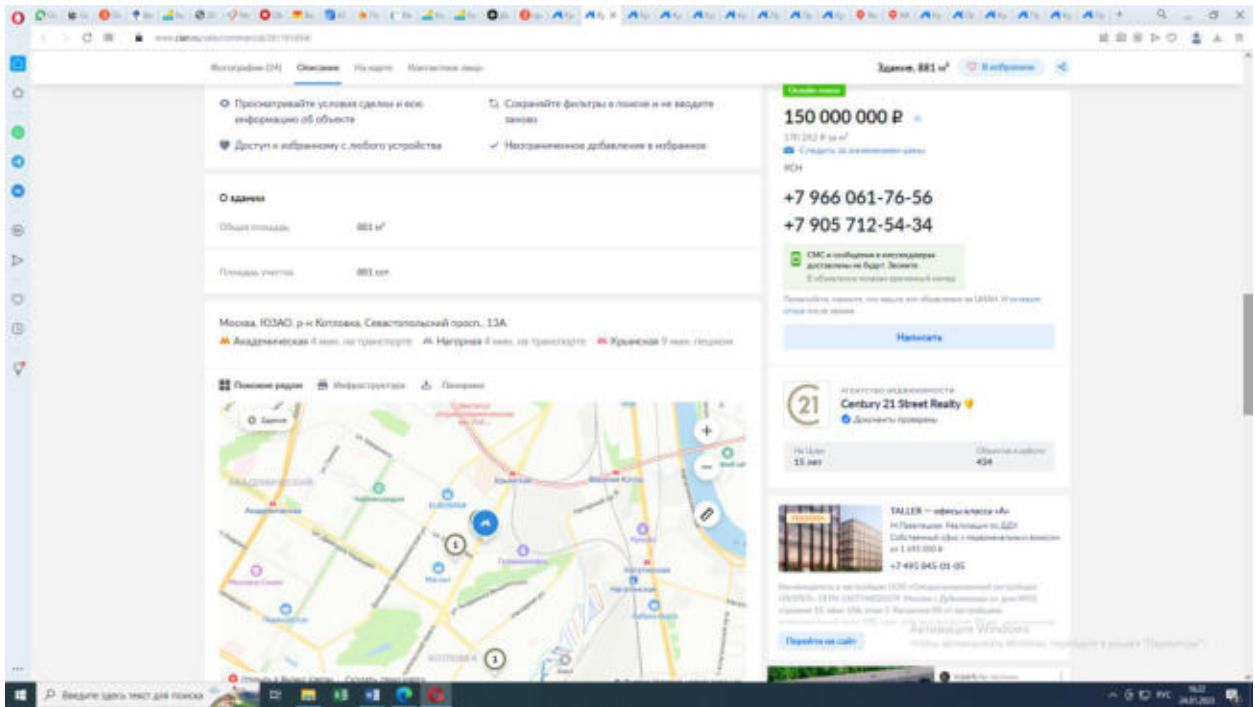
открытия: 15.000 кв.м, этаж 3. Приточный ВУ от застройщика.

Позвоните нам

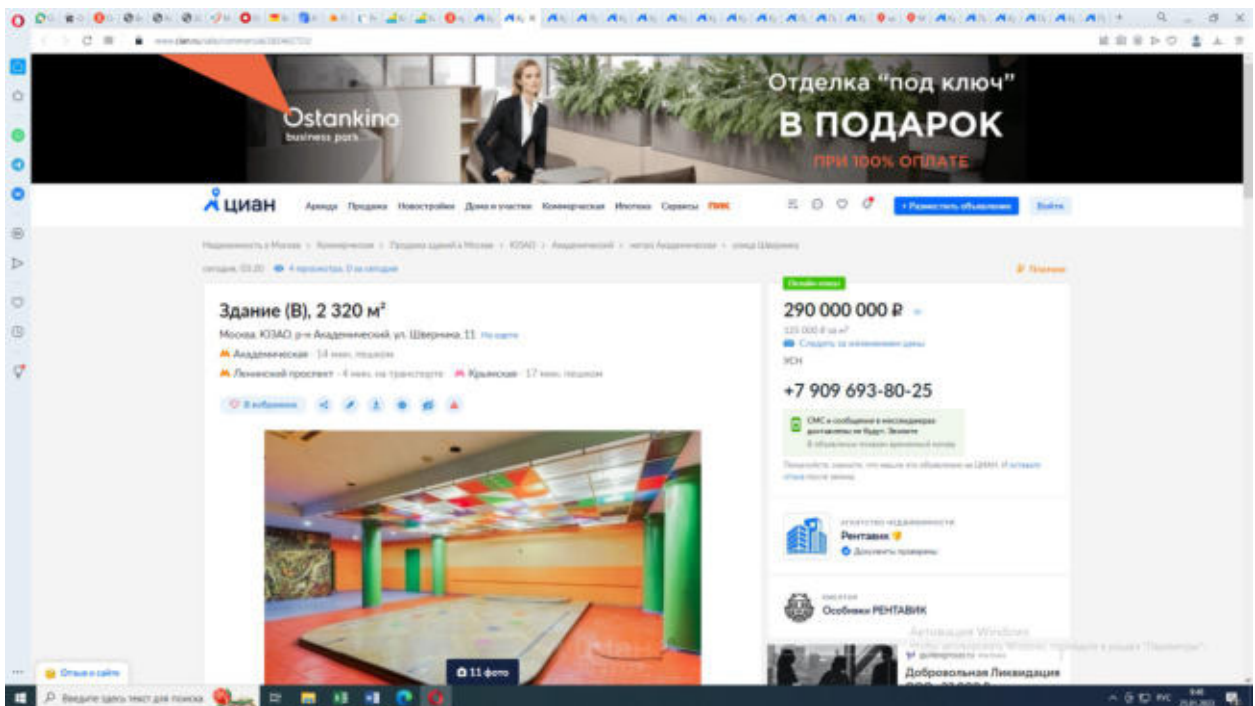
Купить склад — от собственника

Аренда коммерческой


Позвоните в работу "Посмотреть"



<https://www.cian.ru/sale/commercial/281161854/>



www.datsyab.com/immobil.../232442722



2 320 м² **5 этажей** **В**
Площадь Этажность Класс

290 000 000 Р
320 000 Р за м²
+7 909 693-80-25

СМС и объявление в рассрочку доступны из Бюджет. Звонки в объявлении имеют приоритетный статус

Помогите, проверьте, что такое это объявление из ДЗМ? И добавьте объявление в избранное

Агентство недвижимости **Рентавик**
Добавить контакты

Агентство **Особняк РЕНТАВИК**

Безопасная ликвидация ООО - 32 000 Р
Получите по делу ликвидацию и депозит в рассрочку. Ликвидация компании за 10 дней

Клубный город на реке Римагера - Ипотека от 0,7%
Новороссийск-Сочи
Получите по делу ипотеку в рассрочку в рассрочку "Помогите"

Описание помещения:
Планировка: смешанная. Типовой ремонт. Тип напольного покрытия: УШН. Лот 21097-40

Описание помещения:
Отдельно стоящее здание в 10 минутах от м. Академическая. Рядом в здании располагается Досуговый Центр, где оборудованы помещения под ресторан, детский клуб, фитнес клуб, бассейн, танцевальный зал. Огороженной территории у здания нет.

Налоговая: 27.
Лифты: Нет.
Вентиляция: Приточно-вытяжная.
Кондиционирование: Сплит-системы.
Безопасность: Круглосуточная охрана, Видеонаблюдение.
Провайдеры: Коммерческие.
Парковка: Многоуровневая. Наземная.

Описание помещения:
Планировка: смешанная. Типовой ремонт. Тип напольного покрытия: УШН. Лот 21097-40

Открыть сайт

www.datsyab.com/immobil.../232442722

Фотографии (11) Описание На карте Планировка объявление

Здание, 2 320 м²

290 000 000 Р
320 000 Р за м²
+7 909 693-80-25

СМС и объявление в рассрочку доступны из Бюджет. Звонки в объявлении имеют приоритетный статус

Помогите, проверьте, что такое это объявление из ДЗМ? И добавьте объявление в избранное

Агентство недвижимости **Рентавик**
Добавить контакты

Агентство **Особняк РЕНТАВИК**

Безопасная ликвидация ООО - 32 000 Р
Получите по делу ликвидацию и депозит в рассрочку. Ликвидация компании за 10 дней

Клубный город на реке Римагера - Ипотека от 0,7%
Новороссийск-Сочи
Получите по делу ипотеку в рассрочку в рассрочку "Помогите"

Описание помещения:
Планировка: смешанная. Типовой ремонт. Тип напольного покрытия: УШН. Лот 21097-40

Остались вопросы по объявлению?
Помогите владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Помогите

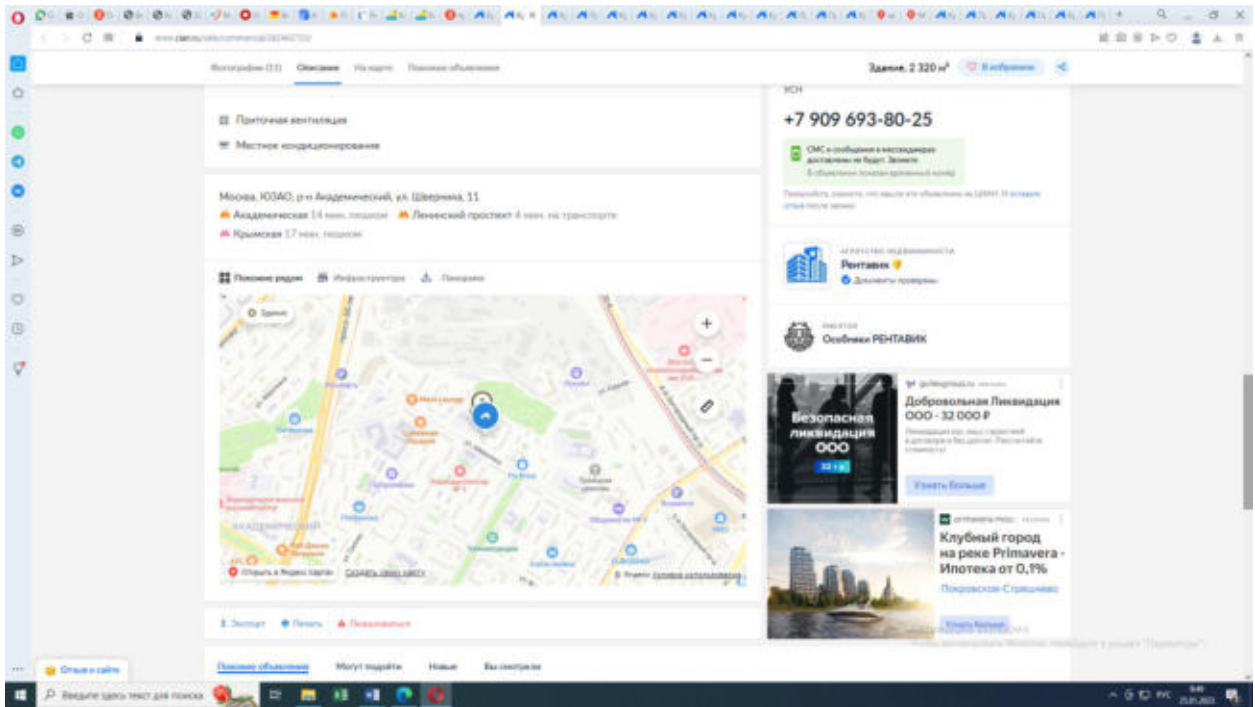
Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Помогите

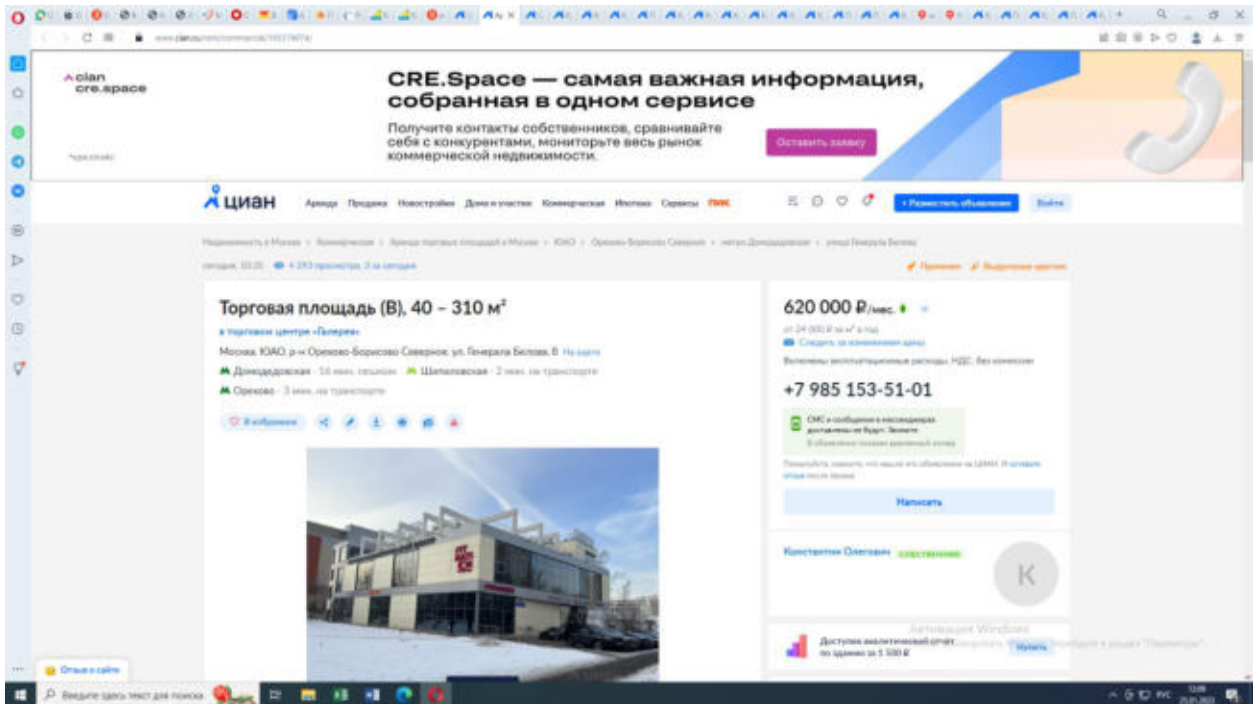
- Проматривайте условия сделок и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

Об объекте			
Система	Типовой ремонт	Общая площадь	2 320 м²
Планировка	Перед		
Вид	Отдельный корпус		
Парковка	Наземная		

Открыть сайт



<https://www.cian.ru/sale/commercial/282462723/>



Аренда в Торговом центре.

40 – 310 м² 3 Этажи 17 мест Свободно В

Аналитический отчет по зданию

Галерея, Москва, улица Генерала Белова, 6.

Что входит в PDF-отчет

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с сопоставлением цен
- Правообладатели и обременения по ним (все случаи выписки из Росреестра)
- Вакантные предложения и объявления с Циан
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по тендерам арендаторам

Получить отчет за 1 500 ₽

Доступно 4 площади

40 м ² 1 этаж	112 000 ₽/мес. 23 600 ₽/м ² в год
80 м ² 1 этаж	150 000 ₽/мес. 30 000 ₽/м ² в год

620 000 ₽/мес. от 24 000 ₽ за м² в год

+7 985 153-51-01

СМС и объявления в рассылке доступны только в Бурда. Звонки в обязательном порядке платной связи.

Позвоните, чтобы получить все объявления по запросу. Контактная информация скрыта.

Написать

Констатина Селезнева [@seleneva](#)

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 ₽

ТАЛЕР – офисно-класс «А»-М. Плановый. Реализация по ДДУ. Собственный офис с парковочными местами от 1 911 000 ₽

+7 495 945 01 05

Реализация и строительство ДДУ. Специализированный застройщик. Лицензия: 50-99-010070-2019-019, Москва. Дублирование от 2019 г. Куратор: 03 этаж 500 м² этаж 5. Планировка 30 м напольная, 30 м напольная, 300 м² офис-кабинетная. Москва. [Посмотреть фото](#)

Паркет на сайле

Бизнес-центр «Orbita», Класс «А», Сдача III кв. 2023 г.

Доступно 4 площади

40 м ² 1 этаж	112 000 ₽/мес. 23 600 ₽/м ² в год
80 м ² 1 этаж	150 000 ₽/мес. 30 000 ₽/м ² в год
120 м ² 1 этаж	276 000 ₽/мес. 27 000 ₽/м ² в год
350 м ² 1 этаж	620 000 ₽/мес. 24 000 ₽/м ² в год

Сдается в аренду торговая площадь на первом этаже в новом ТЦ ГАЛЕРЕЯ. ТЦ удобно расположен вблизи станции метро Домodedовское (15 мин. пешком), Орехово (5 мин. транспортом), Шелеповская (5 мин. транспортом). Крутой спальный спонсорский жилой район с высокой плотностью застройки и развитой инфраструктурой. В радиусе 500 метров расположены элитные ЖК, ТЦ Мебельград, АТЦ Москва, отель Милан. Напротив – крупный ТРК Кашарская Площа. Действующие арендаторы в торговом-развлекательном центре: Фитнес, Детский досуговый центр, Салон Красоты и другие. Характеристики здания ТЦ: Свободная планировка торговых помещений. Высота потолка 5,5 м; Составные под частоту отдачу; Все инженерные коммуникации – центральные, с предоставлением узлов подпольными под занимаемую площадь; Приточно-вытяжная вентиляция; Система кондиционирования для каждого этажа; Подогрев приточного воздуха в зимнее время; 3 лифта (в том числе грузовой (от 2000 кг)); Электрическая мощность 430 кВт. Здание ТЦ ГАЛЕРЕЯ окружает благоустроенная территория, на которой организована зона отдыха и развлечения для жителей района и гостей торгового центра. Паркинг ТЦ рассчитан на 50 маши.

620 000 ₽/мес. от 24 000 ₽ за м² в год

+7 985 153-51-01

СМС и объявления в рассылке доступны только в Бурда. Звонки в обязательном порядке платной связи.

Позвоните, чтобы получить все объявления по запросу. Контактная информация скрыта.

Написать

Констатина Селезнева [@seleneva](#)

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 ₽

ТАЛЕР – офисно-класс «А»-М. Плановый. Реализация по ДДУ. Собственный офис с парковочными местами от 1 911 000 ₽

+7 495 945 01 05

Реализация и строительство ДДУ. Специализированный застройщик. Лицензия: 50-99-010070-2019-019, Москва. Дублирование от 2019 г. Куратор: 03 этаж 500 м² этаж 5. Планировка 30 м напольная, 30 м напольная, 300 м² офис-кабинетная. Москва. [Посмотреть фото](#)

Паркет на сайле

Бизнес-центр «Orbita», Класс «А», Сдача III кв. 2023 г.

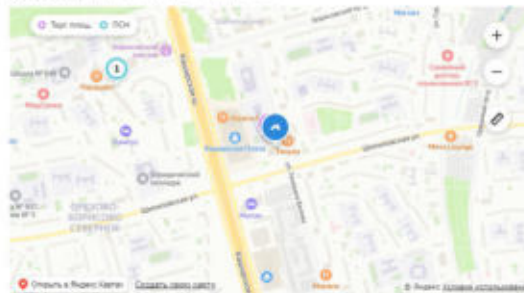
www.dostupno.com/offer/195374074

Восточный ЦС | Описание | На карте | Контактная информация | Показать объявление

Торговая площадь от 40 до 310 м² [Выборы](#)

Торговый центр «Галерея»
 Москва, ЮВАО, р-н Орехово-Борисово Северное, ул. Генерала Белова, 8
 Доезд до центра 15 мин. пешком | Шатловская 2 мин. на транспорте
 Орехово 3 мин. на транспорте

Плоские крыши | Инфраструктура | Парковка



620 000 Р/мес.
 от 24 000 Р за м² в год
+7 985 153-51-01

СМС и собраны в максимальном соответствии с бюджетом. Звоните
 в удобное время. Проверить наличие объектов по адресу: ул. Белова, 8

[Написать](#)

Константин Овощников **СВЕТЛОЗЕМ**

Доступен аналитический отчет по адресу за 1 500 Р [Купить](#)

Торговый центр Галерея

Площадь торговой площади	3000	Этажность	5-7 эт.
Классификация здания	Деловое здание	Площадь участка	0,57 га
Общая площадь	4 500 м²	Степень застройки	0,4
Материал наружных стен	Рубленный	Лифты	5

Позвоните по телефону 8 (495) 153-51-01
 или посетите сайт [www.galereya.ru](#)

ТАИ ЛЕК – офисно-коммерческое здание в г. Москва, Рабочий пос. ДДП. Собственный офис с максимальной высотой потолка от 1 411 000 Р **+7 495 045-01-05**

Позвоните по телефону 8 (495) 045-01-05 или посетите сайт [www.tailek.ru](#)

Бизнес-центр «Orbitale, Класс "А"»

<https://www.cian.ru/rent/commercial/195374074/>

www.cian.ru/offer/195374074

Ostankino business park


Отделка "под ключ" В ПОДАРОК ПРИ 100% ОПЛАТЕ

ЦИАН | Аренда | Продажа | Строительство | Деловые объекты | Коммерческая | Недвижимость | Сервисы | **РЕНТ**

Находимость в Москве | Коммерческая | Аренда торговых площадей в Москве | ЮВАО | Парковка | метро Дег. | улица Горького

10 кв. 05:23 | 34 просмотра, 0 закладки

Торговая площадь (В), 363 м²
 многофункциональный комплекс «Серф-Плато»
 Москва, ЮВАО, р-н Печатники, ул. Гурьянова, 30 На карте
 Дег. - 10 мин. на транспорте | Вязовская - 12 мин. на транспорте
 Печатники - 5 мин. на транспорте



474 925 Р/мес.
 35 700 Р за м² в год
 Создать 10 вариантов цены
 Бесплатно рассчитать оптимальные расходы. УСН. Без комиссии

+7 985 700-04-80

СМС и собраны в максимальном соответствии с бюджетом. Звоните
 в удобное время. Проверить наличие объектов по адресу: ул. Гурьянова, 30

[Написать](#)

Агентство недвижимости **Алекс-Недвижимость**
 Деловые контакты

Доступен аналитический отчет по адресу за 1 500 Р [Купить](#)

363 м²
Площадь

1 из 3
Этаж

Свободно
Планировка

В
Класс

Аналитический отчет по зданию
Скэф-Плэс, Москва, улица Гурьянова, 30.

Что входит в PDF-отчет

- Аналитика цен за 3 года
- Экономические характеристики
- Подборка похожих зданий с диапазоном цен
- Преобладающие и ограничения по м² (при выделении выписки из Росреестра)
- Важные параметры и объявления с Циан
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по токенам арендаторам

Получить отчет за 1 500 руб

Лот 401946 Предложение от Собственника! Сдать в аренду помещение 363 метра с отдельным входом в Торговом центре с витринами租金 на первой линии домов. Правая аренда. Высокие потолки. Есть парковка перед зданием бесплатная. Жилетельно под магазин вещей, тренажер, спортивные центры. Огромный жилой массив. Просторное место. Можно под корня для собак. Под фотостудию. Объяв. продаж.

В цену не включены: затраты на электричество, коммунальные расходы. Обязательный платеж 1 месяц.

Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ПЛАНИРОВКОЙ И ФОТОГРАФИЯМИ, нажмите или отправьте свой email и номер телефона в сообщении на портале. Выслать в течение 15 минут по запросу!

Нап. лкдз Анастасия Леонардовна, д.б. 143, ПОТ 401946

474 925 руб./мес.
15 700 руб./м² в год

+7 985 700-04-80

СМС и объявления в электронной рассылке от Аренд. Звоните
В объявлении указана контактная информация

Позвоните, чтобы узнать больше об объявлении №271754472 или написать письмо агенту

Написать

Агентство недвижимости
Алексей Недановский
Доверять профи

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 руб

Получить

МД «Синтекс Плейс»
Аренда офиса и торговых помещений от 30 м². 9 минут от метро. Аренда до 31.05.2023!
+7 945 535 26 96

Аренда помещений

Торговая площадь: 363 м²

474 925 руб./мес.
15 700 руб./м² в год

+7 985 700-04-80

СМС и объявления в электронной рассылке от Аренд. Звоните
В объявлении указана контактная информация

Позвоните, чтобы узнать больше об объявлении №271754472 или написать письмо агенту

Написать

Агентство недвижимости
Алексей Недановский
Доверять профи

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 руб

Получить

МД «Синтекс Плейс»
Аренда офиса и торговых помещений от 30 м². 9 минут от метро. Аренда до 31.05.2023!
+7 945 535 26 96

Аренда помещений

Торговый центр Скэф-Плэс

Под застройку	2013	Без здания	Торговый центр
Категория здания	Действительная	Площадь этажа	0,7 кв
Общая площадь	14 988,7 м²		

Приточная вентиляция
Центральное кондиционирование

<https://www.cian.ru/rent/commercial/271754472/>

Ostankino business park 06

СКИДКА до 15% на офисы ПРИ 100% ОПЛАТЕ

ЦИАН Аренда Продажа Ипотека Дача и земля Коммерческая Москва Сервисы **ПМС**

Подмосковье в Москве > Коммерческая > Аренда коммерческой недвижимости в Москве > ЮЗАО > Архангельский > центр Архангельский > улица Шверника

23 кв. 13.38

Свободное назначение, 50 – 350 м²

в торгово-офисном комплексе на ул. Шверника, 13к1

Москва, ЮЗАО р-н Архангельский ул. Шверника, 13к1 по карте

Адресная: 10 мин. поездом Крымская - 15 мин. поездом

Линейный проезд

630 000 Р/мес. от 25 000 Р за м² в год

Следить за изменениями цены

Высокие эксплуатационные расходы, УЧН, без комиссии

+7 915 113-19-86

СМС и сообщения в мессенджер доставляются в Адап. Звонки в рабочее время по московскому времени

Позвоните, чтобы узнать подробности об объекте по адресу или объектам из списка. Ищите по адресу

Доступен аналитический отчет по объекту за 1 500 Р

Резидиум Архитекторы

12 фото

50 – 350 м² 2 25 мест Свободно

Площадь Этажи Парковка Помещение

Аналитический отчет по объекту

На ул. Шверника, 13к1, Москва, улица Шверника, 13к1.

Что входит в PDF-отчет

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с диапазоном цен
- Правообладатели и обременения по ним (юридические выписки из Росреестра)
- Важные сведения и объявления с Циан
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

Купить отчет за 1 500 Р

Доступно 4 площади

50 м² 1 x 2 этаж	130 000 Р/мес. 25 200 Р/м² в год
150 м² 1 x 0 этаж	300 000 Р/мес. 24 000 Р/м² в год
300 м² 1 x 2 этаж	540 000 Р/мес. 21 600 Р/м² в год

Резидиум Архитекторы

Консультации по объектам и проектам Бизнес-центра. Дача, коттедж. Сторона от 100

+7 9492 152 74 96

Позвоните, чтобы узнать подробности об объекте по адресу или объектам из списка. Ищите по адресу

Позвоните по телефону

Бизнес-центр «Orbita», Класс "А", Сдана III кв. 2023 г.

Доступно 4 площади

90 м² 1 x 2 этаж	130 000 ₽/мес. 15 200 ₽/м² в год
150 м² 1 x 2 этаж	200 000 ₽/мес. 24 000 ₽/м² в год
200 м² 1 x 2 этаж	240 000 ₽/мес. 28 800 ₽/м² в год
350 м² 1 x 2 этаж	630 000 ₽/мес. 75 600 ₽/м² в год

КОСАД район Академический
Аренда помещений под любую вид деятельности в ОСЗ общей площадью 350 м2. Самый оживленный перекресток в районе!
1 этаж: 10м2. Аренда 100.000 руб.
2-й этаж: 350 м2. Стоимость аренды – от 1800 р. до 5000 р за м2 в месяц (стоимость зависит от площади аренды) + коммунальные платежи. Возможно посуточный период аренды/эвакуации.
2 отдельный вход (с первой линии и зона разгрузки).
Вытяжное остекление от пола по всему периметру, высота 3,5 м.
Возможность круглосуточной работы! в окружении сетевых арендаторов. Возможность залочной планировки.
Стихийная бесплатная парковка вдоль помещения.
Помещение находится в центре большого жилого массива и на перекрестке народных троп, что обуславливает огромный пешеходный и автомобильный трафик в течение всего дня.
Арендные варианты предоставляются! Хотите рассмотреть интересные предложения. Закажите.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

630 000 ₽/мес.
от 25 600 ₽ за м² в год

+7 915 113-19-86

СМС и сообщения в мессенджеры доставляются в будни. Заказы в выходные и праздничные дни не принимаются.

Позвоните своему менеджеру или нажмите на объявление из списка. Мы поможем!

Агентство недвижимости **B-rental**
Документы готовы

Доступен экологический отчет по зданию за 1 500 руб

Резиденция Архитектор
Коммерческое помещение в престижном центре. Две этажи. Сдача до 30%
+7 (495) 152 74 96

Бизнес центр «Orbital», Класс "А".
Сдача III кв. 2023 г.

Свободное планирование от 50 до 350 м²

В торговле-офисном комплексе на ул. Шверника, 13х1
Москва, КОСАД, р-н Академический, ул. Шверника, 3/3К1
Академическая 10 мин. пешком | Крыжовая 15 мин. пешком | Ленинский проспект

Помещение рядом | Инфраструктура | Парковка

Торгово-офисный комплекс на ул. Шверника, 13х1

Год постройки	1965	Этаж здания	Торгово-офисный комплекс
Кол-во этажей	Двухэтажная	Площадь этажа	0,31 га
Общая площадь	5 915,6 м²	Средн. этаж	В собственности

Приточная вентиляция
Местное кондиционирование

630 000 ₽/мес.
от 25 600 ₽ за м² в год

Связаться со владельцем объявления

Включены эксплуатационные расходы, УЧУ, без комиссии

+7 915 113-19-86

СМС и сообщения в мессенджеры доставляются в будни. Заказы в выходные и праздничные дни не принимаются.

Позвоните своему менеджеру или нажмите на объявление из списка. Мы поможем!

Агентство недвижимости **B-rental**
Документы готовы

Доступен экологический отчет по зданию за 1 500 руб

Резиденция Архитектор
Коммерческое помещение в престижном центре. Две этажи. Сдача до 30%
+7 (495) 152 74 96

Бизнес центр «Orbital», Класс "А".
Сдача III кв. 2023 г.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/282632067/>

cre.space — самая важная информация, собранная в одном сервисе

Получите контакты собственников, сравните себя с конкурентами, мониторьте весь рынок коммерческой недвижимости.

Оставить заявку

ЦИАН

Аренда Продажа Инвестиции Девелопмент Коммерческая Недвижимость Сервисы

Находимость в Москве → Коммерческая → Аренда торговых площадей в Москве → ЮВАО → Марьино → улица Братиславская → Братиславская улица

22 июл, 00:55 0 просмотров, 0 в избранном

Торговая площадь, 339 м²

Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Братиславская ул., 20 [Показать на карте](#)

Братиславская

7 фото

499 997 руб./мес.

37 000 руб./м² в год

Следить за изменениями цены

Высококлассные торговые площади, УСН, без комиссии

+7 966 051-66-73

СМС и сообщения в мессенджерах доступны от Аренд. Звонки в объявлении только кратковременный контакт

Позвоните, чтобы узнать больше об объявлении из ЦИАН. Введите номер объявления

Написать

Университет Мегалонис

Университет Мегалонис

Дополнительные материалы

Местная активация Windows

Отдел аренды коммерческой недвижимости

Позвоните в службу "Помощник"

3.7 ⭐

339 м² Площадь

2 из 22 Этаж

Свободно Планировка

БЕЗ КОМИССИИ! Жилый дом. Сдается блок с санузлом на 2-м этаже площадью 339 кв.м с отдельным входом с улицы. Службная отделка. Договор аренды помещения в рублях, УСН, Братиславская улица, 20. 8 минут пешком от метро Братиславская, ЛОТ 212392

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

499 997 руб./мес.

37 000 руб./м² в год

+7 966 051-66-73

СМС и сообщения в мессенджерах доступны от Аренд. Звонки в объявлении только кратковременный контакт

Позвоните, чтобы узнать больше об объявлении из ЦИАН. Введите номер объявления

Написать

Университет Мегалонис

Университет Мегалонис

Дополнительные материалы

Местная активация Windows

Отдел аренды коммерческой недвижимости

Позвоните в службу "Помощник"

3.7 ⭐

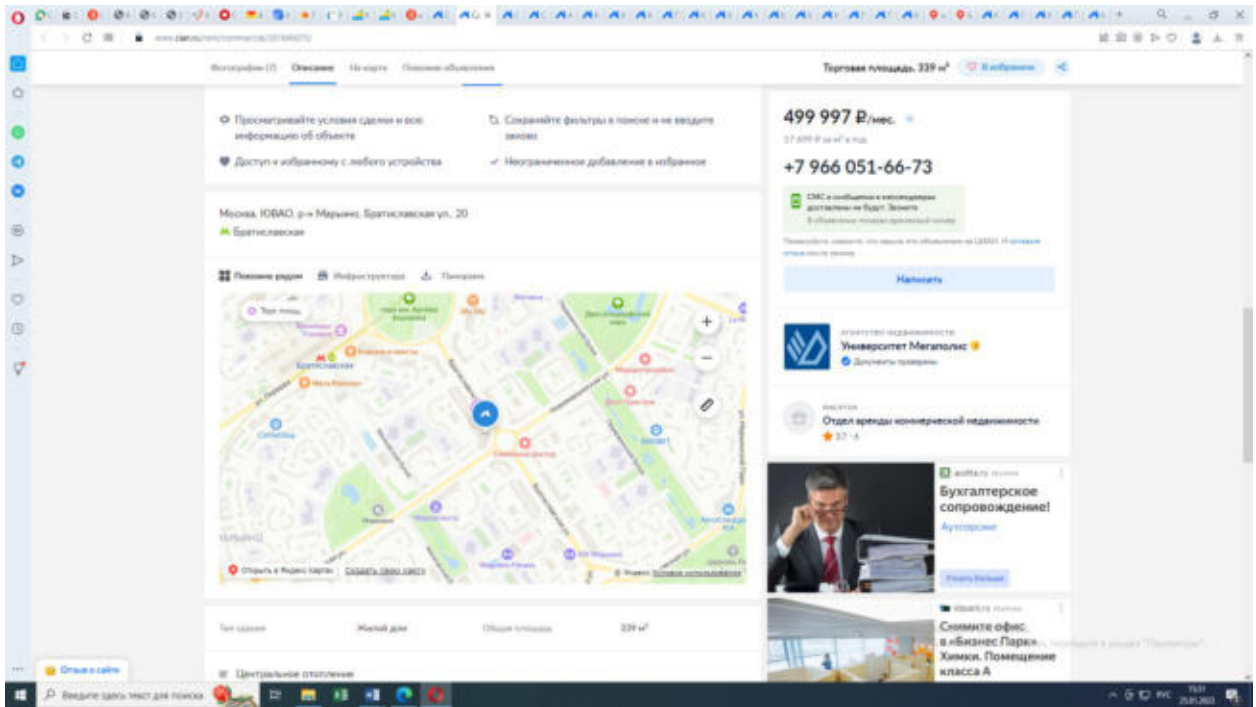
бухгалтерское сопровождение!

Узнать больше

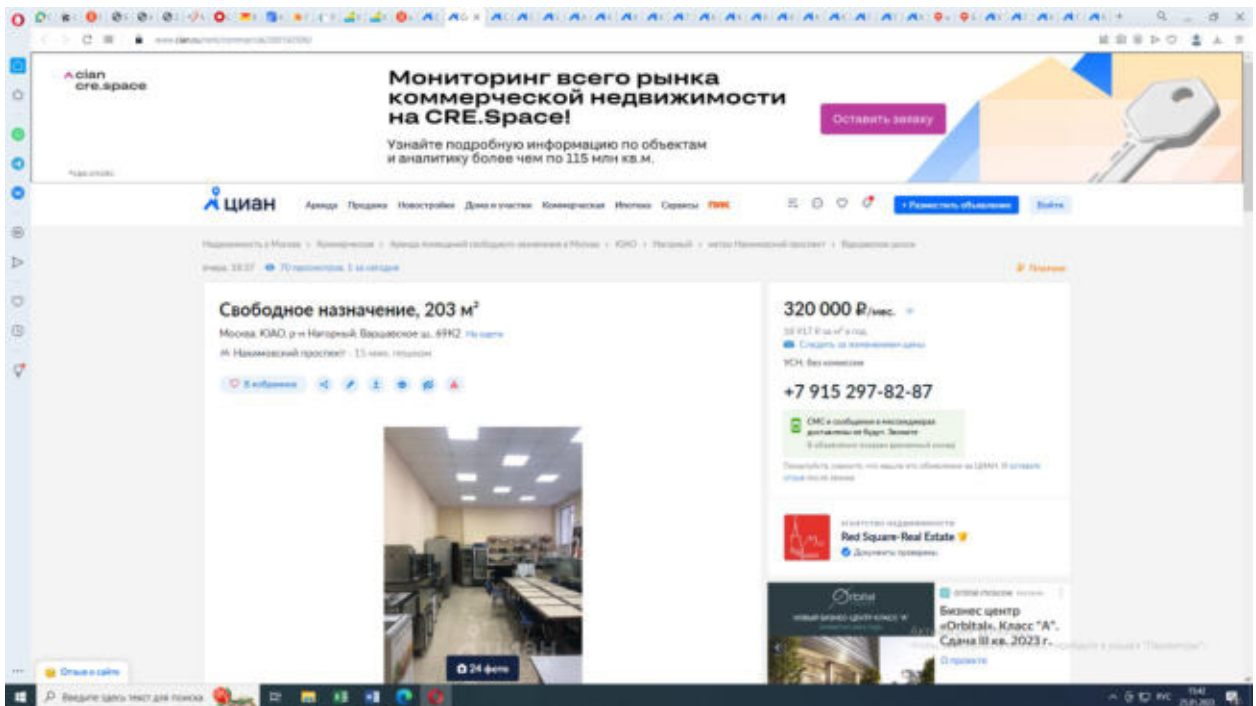
Снимите офис в «Бизнес Парке» Химки, Помещение класса А

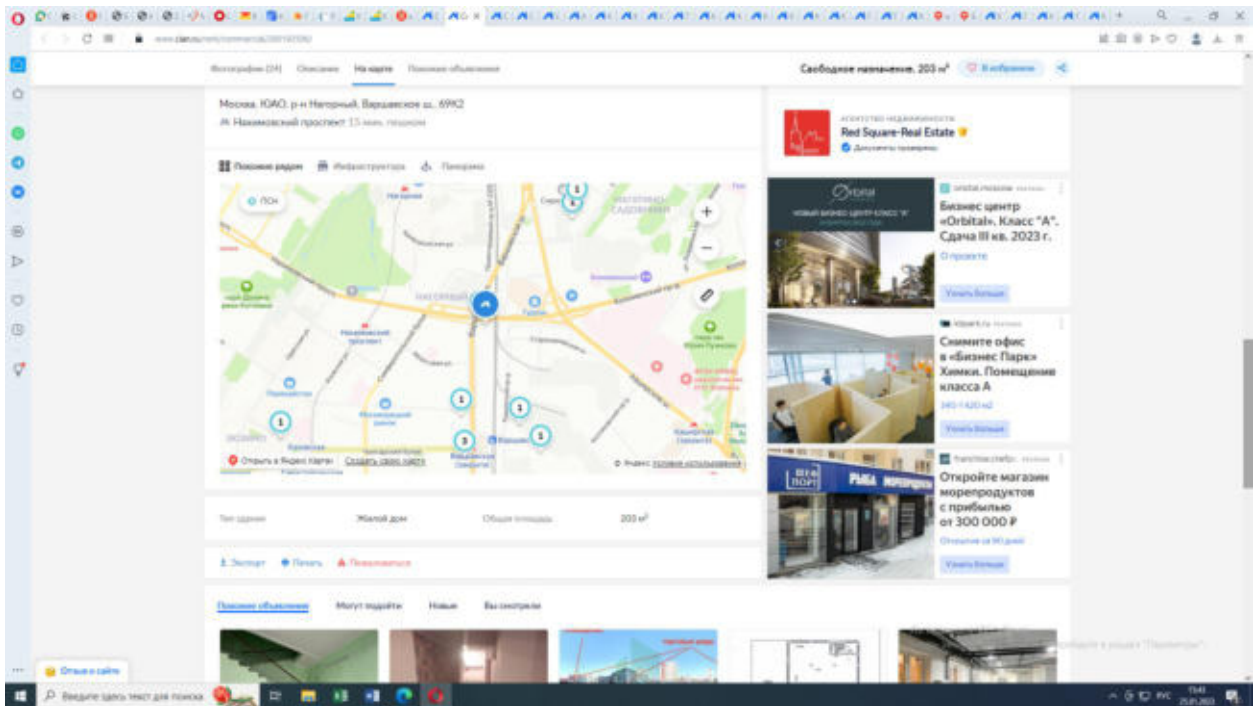
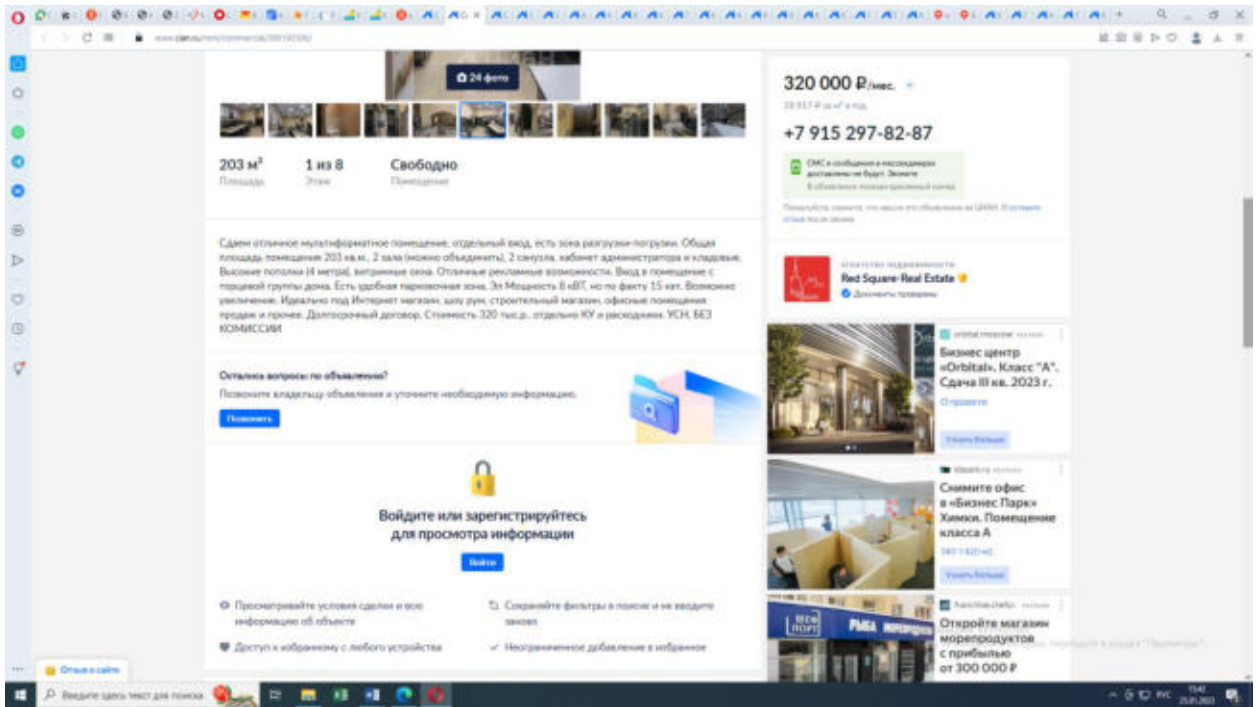
Позвоните в службу "Помощник"

340-1-420-142



<https://www.cian.ru/rent/commercial/281840075/>





<https://www.cian.ru/rent/commercial/280192590/>

**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 «ФРСЦ» - Москва, 2021 г. - Ф. 12/А-004



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 профессиональной 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 ответственного лица

Петровская Е.В.



Москва





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19

115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 221-04-25
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

20.10.2021 №60-10/21

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Ресурс"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Глазкова Елена Николаевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

19.09.2008 г. за регистрационным № 1438

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 022842-3 от 25.06.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 25.06.2024

Номер 004226-2 от 06.03.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 06.03.2021

Номер 004227-1 от 06.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 06.03.2021

Номер 022841-1 от 25.06.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 25.06.2024

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на **20.10.2021**

Дата составления выписки **20.10.2021**

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля



М.А. Власова

ДОГОВОР

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№433-083133/22**

11 августа 2022 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 Строителей, д. 1, кв. 15.
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страхование 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 2022 г. по «10» сентября 2023 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 Страхователю 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 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) .
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 5 400,00 (Пять тысяч четыреста рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «26» сентября 2022 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 (бездействия) 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@ya.ru	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7(496)362-39-68	+7 499 973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Глазкова Елена Николаевна

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: № 316

(Биркова Елена Владимировна, действующая на основании Доверенности № 77 АГ 9523449 от 20.04.2022 г.)





**ДОГОВОР № 01/23/134/014
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

г. Волоколамск,

«12» января 2023 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 Полковниковой Натальи Анатольевны, действующего на основании доверенности № 5108-ДФ от 20.08.2021 г 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 12 января 2023 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

Актив
Чтобы а

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. 3.16) настоящего договора:	30 000 000,00 руб.
4.3. Для ущерба, причиненного 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

Общая страховая сумма по Договору страхования по всем страховым случаям в течение срока действия договора составляет 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

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 2023г. по 23.59 часов «28» января 2024г.
- 7.2. 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.
- 7.3. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

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 2023 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.

Актив
Чтобы

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.

9.4. При неоплате страховой премии в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, если страховая премия оплачена за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;
- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страховой премии.

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 № 02/22/134/014 от 18 января 2022 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 №40701810201700000432
в ПАО БАНК *ФК ОТКРЫТИЕ*
к/с 30101810300000000985
БИК 044525985
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,
на основании Доверенности №5108-ДФ от 20.08.21
(Полковникова Наталья Анатольевна)*

М.П.



*Генеральный директор ООО «Ресурс»
(Рогов Алексей Михайлович)*

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденции: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.
Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в г. Волоколамск для корреспонденции: МО г. Волоколамск
Большой Советский переулок д.1
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.

АКТИВ
Чтобы а

