

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РЕСУРС»**



УТВЕРЖДАЮ  
Генеральный директор  
ООО «Ресурс»  
Рогов А.М.

« 20 » февраля 2024 год

4171/24/Н

## ОТЧЕТ № 4171/24/Н

по обоснованию справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилых помещений площадью 100,60 кв.м., расположенных по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57, стр.1 (кадастровый номер 77:08:0003001:10317).

по состоянию на 10 февраля 2024 года.

Заказчик.

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

Московская область, 2024 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	25
8. Анализ рынка	28
8.1.1. Основные показатели развития экономики	28
8.1.2. Обзор общеэкономической и социально-экономической ситуации в регионе	28
8.2. Обзор состояния рынка недвижимости региона	30
8.3. Обзор сегмента рынка, к которому относится объект оценки	31
9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	33
10. Описание процесса оценки объекта оценки	34
10.1. Методология оценки	34
10.2. Вид определяемой стоимости	34
10.3. Состав и качество оцениваемых прав	34
10.3.1. Юридическая подоснова оценки	34
10.3.2. Анализ стандартов финансовой отчетности	34
10.3.3. Описание качества передаваемых прав	35
10.4. Описание процесса оценки	35
10.4.1. Затратный подход	36
10.5. Рыночный подход	37
10.6. Доходный подход	48
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	62
11. Согласование результатов и итоговое заключение о стоимости	62
12. Заявление о качестве	65
13. Квалификация исполнителей	65
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	66
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	67

## ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ, УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ, СИМВОЛОВ, ЕДИНИЦ И ТЕРМИНОВ

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

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

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

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

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

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

К объектам оценки относятся:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ



УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор

ООО «Ресурс»

Рогов А.М.

«10» февраля 2024 год

## ОЦЕНОЧНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

к отчету № 4171/24/Н по определению справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ»

**Основание проведения оценки:** Дополнительное соглашение № 10 от 09 февраля 2024 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» - нежилые помещения площадью 100,60 кв.м., расположенные по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57, стр.1 (кадастровый номер 77:08:0003001:10317). Согласно представленным документам в отношении объекта оценки имеются ограничения прав и обременение объекта недвижимости: доверительное управление. (Полное описание объекта оценки полностью предоставлено в составе Отчета № 4171/24/Н)

**Собственник объекта:** владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.12.2022 года № КУВИ-001/2022-219367070).

**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 № 01/24/134/014 страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от 16 января 2024 года, выдан ПАО СК «Росгосстрах» на страховую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора страхования с 29 января 2024 года по 28 января 2025 года.

**Реквизиты Исполнителя:** Белодедова Екатерина Алексеевна, 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](mailto:zaoresurs2007@yandex.ru).

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022844-1 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 014958-КА1, срок действия аттестата до 25 июня 2024 года.

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209, Москва, 125040, телефон: +7 495 221-04-25, [www.sroarmo.ru](http://www.sroarmo.ru), [armo@sroarmo.ru](mailto:armo@sroarmo.ru) Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964579 выдан 30 июля 2008 года выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный № 16236, выдано в 2011 г. Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П.Пастухова, г. Ярославль; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-112966/23, выдан 16 августа 2023 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2023 года по 10 сентября 2024 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](mailto: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](mailto:zaoresurs2007@yandex.ru).

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209, Москва, 125040, телефон: +7 495 221-04-25, [www.sroarmo.ru](http://www.sroarmo.ru), [armo@sroarmo.ru](mailto: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. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 535 выдано в 2012 году Государственной Академией промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, г. Ярославль. Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-112964/23 выдан 16 августа 2023 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 05 сентября 2023 года по 04 сентября 2024 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](mailto:zaoresurs2007@yandex.ru)

**Оценщик, проводивший оценку:** *Белодедова Екатерина Алексеевна*, 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](mailto:zaoresurs2007@yandex.ru).

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022844-1 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 014958-КА1, срок действия аттестата до 25 июня 2024 года.

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209, Москва, 125040, телефон: +7 495 221-04-25, [www.sroarmo.ru](http://www.sroarmo.ru), [armo@sroarmo.ru](mailto:armo@sroarmo.ru). Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964579 выдан 30 июля 2008 года выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный № 16236, выдано в 2011 г. Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П.Пастухова, г. Ярославль; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-112966/23, выдан 16 августа 2023 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2023 года по 10 сентября 2024 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](mailto: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 Белодедова Екатерина Алексеевна 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 Белодедова Екатерина Алексеевна 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 Белодедова Екатерина Алексеевна 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 Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости», введенные в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н», требования к отчёту об оценке рыночной стоимости недвижимости, разработанные НП «СРО АРМО» (СТО АРМО 1.01-2008).

**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 2024 года по состоянию на 10 февраля 2024 года.

**Дата составления и порядковый номер отчета:** В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 4171/24/Н. Датой составления Отчета является 10 февраля 2024 года.

***Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилых помещений площадью 100,60 кв.м., расположенных по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57, стр.1 (кадастровый номер 77:08:0003001:10317), по состоянию на «10» февраля 2024 года, без учета НДС, составляет:***

**3 574 297 рублей**

**(Три миллиона пятьсот семьдесят четыре тысячи двести девяносто семь рублей)**

Оценка проведена доходным и рыночным подходами.

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

Описание объекта оценки, ограничительные условия и допущения, подробный анализ исходной информации, перечень используемых документов и описание процедуры оценки представлены в соответствующих разделах Отчета № 4171/24/Н.

Оценщик 1 категории

Белодедова Е.А.

# 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» - нежилые помещения площадью 100,60 кв.м., расположенные по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57, стр.1 (кадастровый номер 77:08:0003001:10317).

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

**Собственник объекта:** владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.12.2022 года № КУВИ-001/2022-219367070).

**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 2024 года** по состоянию на **10 февраля 2024 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:

**3 568 886 рублей**

***(Три миллиона пятьсот шестьдесят восемь тысяч восемьсот восемьдесят шесть 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:

**3 579 707 рублей**

***(Три миллиона пятьсот семьдесят девять тысяч семьсот семь 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» - нежилых помещений площадью 100,60 кв.м., расположенных по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57, стр.1 (кадастровый номер 77:08:0003001:10317), по состоянию на «10» февраля 2024 года, без учета НДС, составляет:***

**3 574 297 рублей**

***(Три миллиона пятьсот семьдесят четыре тысячи двести девяносто семь рублей)***

**1.4. Основание проведения оценки:** Дополнительное соглашение № 10 от 09 февраля 2024 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 2024 года.**

**1.6. Порядковый номер отчета:** В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 4171/24/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» - нежилые помещения площадью 100,60 кв.м., расположенные по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57, стр.1 (кадастровый номер 77:08:0003001:10317).

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

Состав объекта оценки: нежилые помещения площадью 100,60 кв.м., расположенные на первом этаже одноэтажного нежилого здания.

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:

Собственниками являются владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.12.2022 года № КУВИ-001/2022-219367070).

Вид права: общая долевая собственность.

Согласно представленным документам в отношении объекта оценки имеется ограничение прав и обременение объекта недвижимости: доверительное управление.

Форма составления отчета об оценке: документ на бумажном носителе.

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 2024 года по состоянию на 10 февраля 2024 года.

Срок проведения оценки: не позднее 10 февраля 2024 года, в соответствии с Дополнительным соглашением № 10 от 09 февраля 2024 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.

Применяемые 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 Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости», введенные в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н», требования к отчёту об оценке рыночной стоимости недвижимости, разработанные НП «СРО АРМО» (СТО АРМО 1.01-2008)

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 № 01/24/134/014 страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от 16 января 2024 года, выдан ПАО СК «Росгосстрах» на страховую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора страхования с 29 января 2024 года по 28 января 2025 года.

**Реквизиты Исполнителя:** *Белодедова Екатерина Алексеевна*, 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](mailto:zaoresurs2007@yandex.ru).

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022844-1 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 014958-КА1, срок действия аттестата до 25 июня 2024 года.

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209, Москва, 125040, телефон: +7 495 221-04-25, [www.sroarmo.ru](http://www.sroarmo.ru), [armo@sroarmo.ru](mailto:armo@sroarmo.ru)  
Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964579 выдан 30 июля 2008 года выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный № 16236, выдано в 2011 г. Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П.Пастухова, г. Ярославль; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-112966/23, выдан 16 августа 2023 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2023 года по 10 сентября 2024 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](mailto: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](mailto:zaoresurs2007@yandex.ru).

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209, Москва, 125040, телефон: +7 495 221-04-25, [www.sroarmo.ru](http://www.sroarmo.ru), [armo@sroarmo.ru](mailto: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. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 535 выдано в 2012 году Государственной Академией промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, г. Ярославль. Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-112964/23 выдан 16 августа 2023 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 05 сентября 2023 года по 04 сентября 2024 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](mailto:zaoresurs2007@yandex.ru)

**Оценщик, проводивший оценку:** Белодедова Екатерина Алексеевна, 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](mailto:zaoresurs2007@yandex.ru).

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022844-1 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 014958-КА1, срок действия аттестата до 25 июня 2024 года.

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209, Москва, 125040, телефон: +7 495 221-04-25, [www.sroarmo.ru](http://www.sroarmo.ru), [armo@sroarmo.ru](mailto:armo@sroarmo.ru) Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964579 выдан 30 июля 2008 года выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный № 16236, выдано в 2011 г. Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П.Пастухова, г. Ярославль; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-112966/23, выдан 16 августа 2023 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2023 года по 10 сентября 2024 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](mailto: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 Белодедова Екатерина Алексеевна 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 Белодедова Екатерина Алексеевна 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 Белодедова Екатерина Алексеевна 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 Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости», введенные в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н», требования к отчету об оценке рыночной стоимости недвижимости, разработанные НП «СРО АРМО» (СТО АРМО 1.01-2008).

## **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:

- выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (от 14.12.2022 года № КУВИ-001/2022-219367070);
- кадастрового паспорта помещения (от 24.12.2009 года);
- поэтажного плана и экспликации к поэтажному плану.

7.1.3. Краткая характеристика оцениваемого объекта представлена в следующей таблице:

Таблица 1

<b>Общая информация</b>	
<b>Наименование объекта оценки</b>	Нежилые помещения
<b>Правообладатель</b>	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.12.2022 года № КУВИ-001/2022-219367070).
<b>Вид права</b>	Общая долевая собственность
<b>Кадастровый номер объекта</b>	77:08:0003001:10317
<b>Кадастровая стоимость объекта оценки</b>	10149987,71 руб.
<b>Функциональное назначение</b>	Нежилое помещение складского назначения
<b>Ограничения использования</b>	Доверительное управление.
<b>Описание местоположения объекта оценки</b>	
<b>Адрес объекта:</b>	г. Москва, ул. Свободы, д. 57, стр.1
<b>Административный округ</b>	Северо-западный административный округ
<b>Территориально-экономическая зона</b>	Район Южное Тушино
<b>Расположение относительно основных магистралей</b>	Улица Свободы в непосредственной близости Волоколамское шоссе – приблизительно 3,5 километра. МКАД – приблизительно 4 километра
<b>Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта</b>	Станция метро «Сходненская» - приблизительно 700м. (8 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости
<b>Транспортная доступность</b>	Отличная
<b>Удобство подъездных путей</b>	Удобный асфальтированный подъезд
<b>Проходимость места</b>	Высокая.
<b>Особенности экологии района</b>	Удовлетворительная экологическая обстановка
<b>Уровень развития инфраструктуры</b>	Высокий
<b>Состояние прилегающей территории</b>	Хорошее
<b>Ближайшее окружение</b>	Жилая застройка, объекты коммерческого назначения.
<b>Степень окружающей застройки</b>	Высокая плотность
<b>Описание характеристик земельного участка</b>	
<b>Площадь земельного участка</b>	7464 кв.м.
<b>Вид прав на землю</b>	Аренда до 06 июня 2056 года
<b>Категория земель</b>	Земли населённых пунктов
<b>Наличие и состав коммуникаций</b>	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
<b>Кадастровый номер</b>	77:08:0004006:28

Продолжение таблицы 1	
<b>Кадастровая стоимость</b>	296936356,08 руб.
<b>Обустройство участка</b>	Замошение
<b>Наличие ограждения</b>	Имеется
<b>Физические характеристики объекта оценки</b> (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
<b>Общая площадь, м<sup>2</sup></b>	100,60
<b>В том числе основная площадь, м<sup>2</sup></b>	100,60
<b>Этажность строения</b>	1
<b>Этаж расположения помещений</b>	1 этаж
<b>Тип здания</b>	Отдельностоящее капитальное нежилое здание
<b>Высота помещений, м.</b>	2,75м
<b>Прочие параметры</b>	-
<b>Класс отделки (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт)</b>	Отсутствует
<b>Необходимость / отсутствие необходимости в ремонтных работах</b>	Для использования объекта по функциональному назначению требуется производство ремонтных работ отдельных элементов
<b>Перечень и класс инженерного оборудования (импортное, частично импортное, современное отечественное, устаревшее отечественное)</b>	Современное отечественное
<b>Состояние инженерного оборудования (новое, не требует ремонта, требует ремонта, не требует замены, требует замены)</b>	Требуется производство ремонтных работ отдельных элементов
<b>Данные о наличии/отсутствии соответствующего оборудования к системе электроснабжения, водоснабжения, канализации</b>	Оборудование системы электроснабжения в наличии.
<b>Инженерные коммуникации (наличие, источники)</b>	От магистральных сетей
<b>Электричество</b>	
<b>Канализация</b>	
<b>Отопление</b>	
<b>Вода (хол)</b>	
<b>Вентиляция</b>	
<b>Охранная сигнализация</b>	
<b>Видеонаблюдение</b>	
<b>Кондиционирование</b>	
<b>Телефон</b>	
<b>Интернет</b>	

Продолжение таблицы 1	
<b>Группа капитальности</b>	В техническом паспорте не указана
<b>Наличие мансарды, технического подполья, подвала</b>	Отсутствует
<b>Год постройки здания</b>	1995
<b>Данные о проведении ремонта /реконструкции</b>	Ремонт производился.
<b>Состав площадей</b>	Основная, вспомогательная
<b>Памятник архитектуры</b>	Нет
<b>Описание конструкций объекта недвижимости</b> (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
<b>Строительные конструкции</b>	фундамент – бетонный; стены – кирпичные; перегородки – кирпичные; перекрытия – деревянные; кровля – металлическая; полы – бетонные; проемы – металлические двери и ворота отделочные работы – отсутствуют
<b>Инженерное обеспечение. Санитарно-технические устройства</b>	Электроосвещение от централизованных сетей.
<b>Физическое состояние объекта</b>	Удовлетворительное
<b>Данные о внешнем виде фасада дома</b>	Удовлетворительное
<b>Наличие удобного подъезда</b>	Имеется
<b>Обеспечение безопасности</b>	Огороженная территория

## 7.2. Визуальный осмотр объекта оценки.

«10» февраля 2024 года оценщиком был проведен визуальный осмотр объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57, стр.1.

В результате осмотра выявлено следующее:

- объект расположен в 700 м. от станции метро «Сходненская», автобусная остановка в непосредственной близости;
- транспортную достижимость можно охарактеризовать как отличную, имеется удобный асфальтированный подъезд с улицы Свободы и Химкинского бульвара;
- техническое состояние объекта оценки удовлетворительное, требуется проведение ремонтных работ отдельных элементов;
- ближайшее окружение - жилая застройка, объекты коммерческого назначения;
- конструктивные особенности здания соответствуют данным, указанным в таблице 1.

### 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	требует косметического ремонта
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 заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.	-	требует ремонта



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 оценки<sup>1</sup>

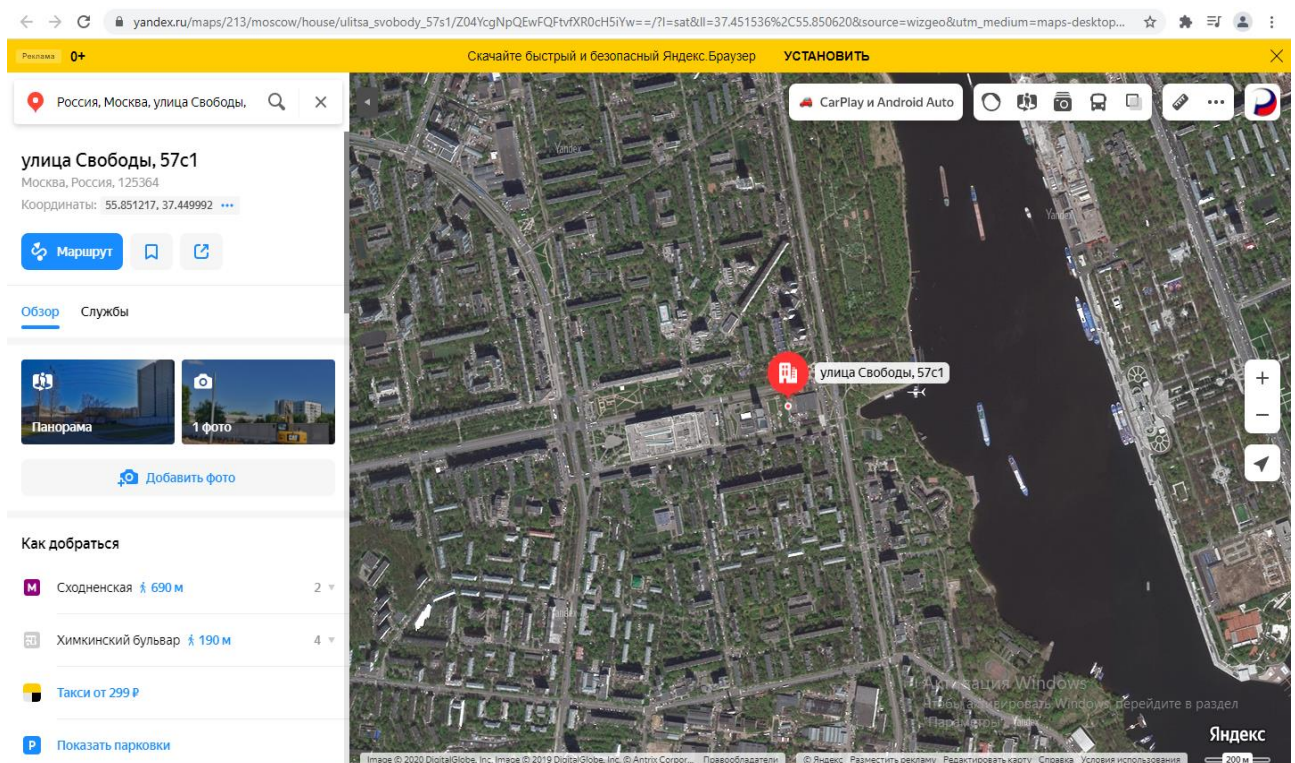
Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57, стр.1.

Транспортную доступность можно охарактеризовать как отличную, имеется удобный асфальтированный подъезд с улицы Свободы и Химкинского бульвара, ближайшее окружение - жилая застройка, объекты коммерческого назначения.

Станция метро «Сходненская» - приблизительно 700м. (8 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости

#### Схема расположения

Рис.1



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

# Схема расположения на карте

Рис.2

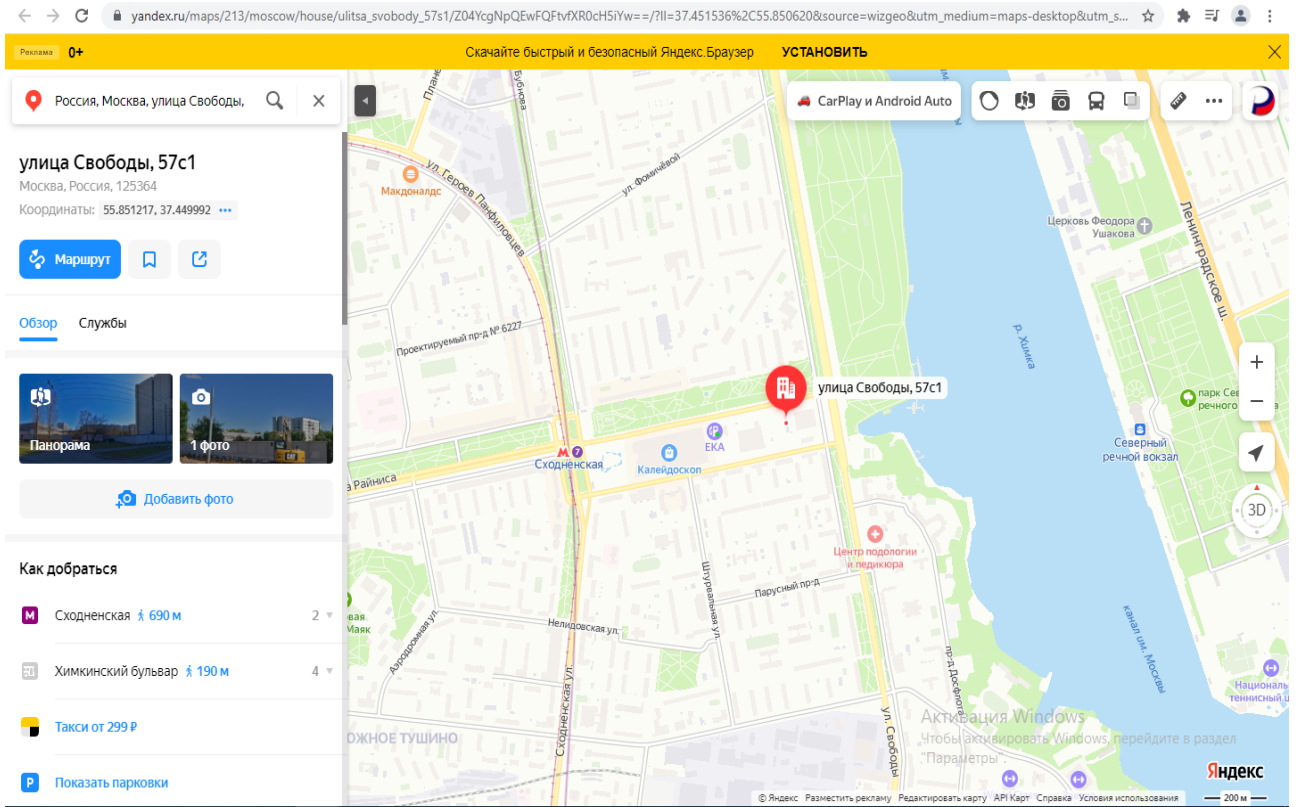
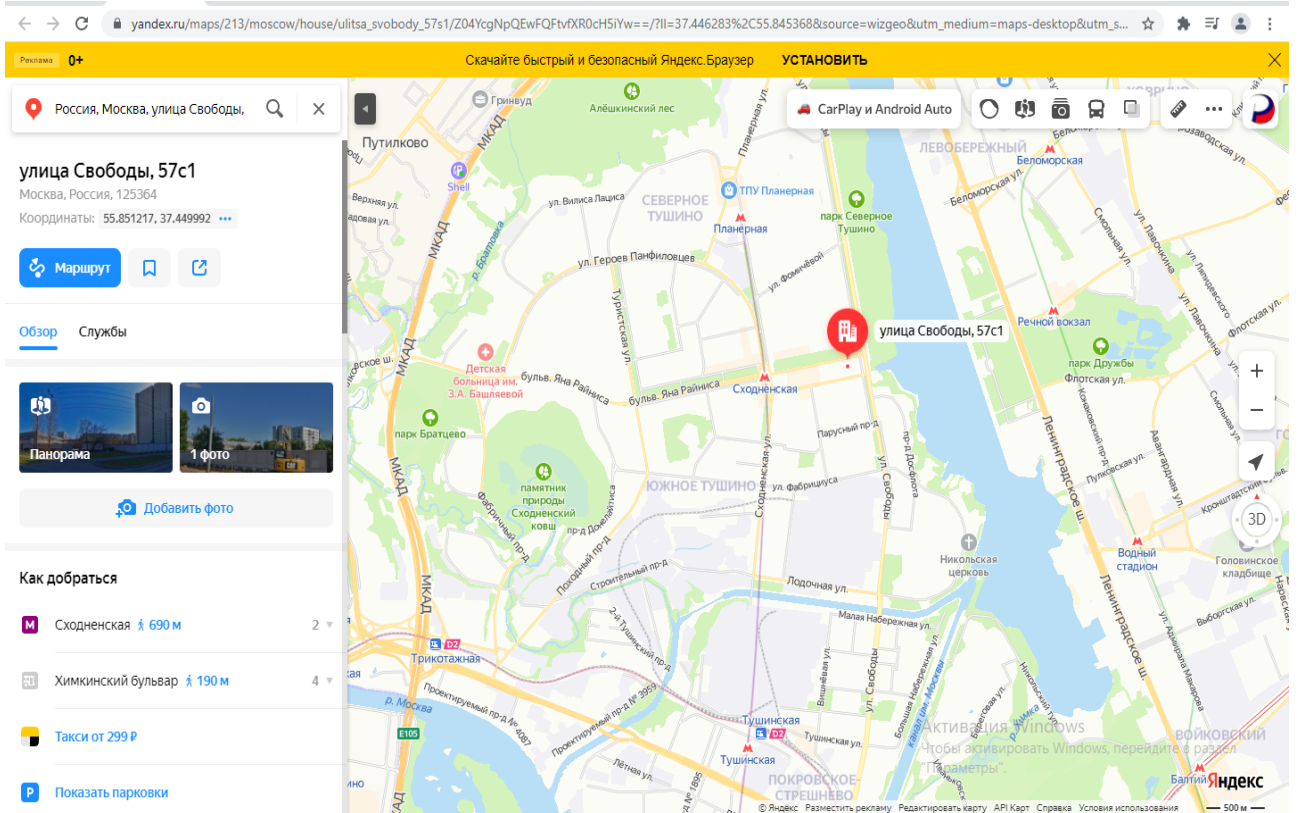


Рис. 3



**Район Южное Тушино** входит в состав 8-и районов Северо-Западного административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 1170 гектаров в нём насчитывается 27 улиц и 1 станция метро (Сходненская). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 79 тысяч человек. Управление районом осуществляет Управа района Южное Тушино и прочие районные органы власти.

Граница района Южное Тушино проходит: по оси Химкинского водохранилища, далее по оси деривационного канала, далее на север по оси русла реки Сходни, оси проектируемого проезда № 4083, далее на запад по оси русла реки Сходни, оси Походного проезда, оси полосы отвода Рижского направления Московской железной дороги (МЖД), оси полосы отвода МКАД, осям: улицы Саломеи Нерис, бульвара Яна Райниса и северного проезда Химкинского бульвара, далее на восток, пересекая парк, до Химкинского водохранилища.

Районы Москвы имеющие общую границу с районом Южное Тушино: Войковский (САО), Головинский (САО), Левобережный (САО), Митино, Покровское-Стрешнево и Северное Тушино.

Транспортная инфраструктура района представлена автомобильными дорогами, метро и наземным общественным транспортом.

Основной магистралью района является улица Свободы, которая связывает Южное Тушино с районами Северное Тушино и Покровское-Стрешнево, а также обеспечивает доступ на Волоколамское шоссе и на МКАД. Выезд на МКАД, который маркирует западную границу Южного Тушина, обеспечивается также за счет Трикотажного проезда на юге района. Выезд на Волоколамское шоссе – через улицу Василия Петушкова. Остальные улицы и переулки района имеют местное значение и связывают между собой жилые кварталы.

На территории района находится южный вестибюль станции метро «Сходненская» Таганско-Краснопресненской линии.

На юго-западной границе района находится платформа «Трикотажная» Рижского направления Московской железной дороги. С 2019 года является частью системы МЦД (линия МЦД-2 «Нахабино — Подольск»).

Представлен автобусами и маршрутными такси. По территории района, вдоль улиц Лодочная и Сходненская, проходит трамвайная линия, по которой идет трамвай №6. В связи с ремонтом трамвайных путей, временно заменен автобусом 06.

Автобусы: Т, 43, 62, 88, 88к, 96, 102, 199, 199о, 212, 248, 252, 267, 368, 432, 678, 777, 837, т70, С3, 400т, 400к.

Маршрутные такси: 1082, 1208к.

По границе Северного и Южного Тушина вдоль бульвара Яна Райниса также проходит ночной маршрут Н 12 (4-й мкр Митина – метро «Китай-Город»).

С востока Южное Тушино омывается Химкинским водохранилищем. На берегу расположены причалы для речного транспорта, в том числе крупный причал «Захарково».

***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 экономики<sup>2</sup>

По итогам 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, железнодорожного и автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Вместе с тем, снизились финансовые результаты сельскохозяйственного производства, предприятий металлургии, химического производства, растет общая кредиторская задолженность организаций, увеличилась общая задолженность населения по кредитам.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий. Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

#### 8.1.2. Обзор общеэкономической и социально-экономической ситуации в регионе.<sup>3</sup>

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.

<sup>2</sup> — Источник: Анализ СтатРиелти, основанный на последних официальных данных по состоянию на 01.01.2024 года:

<https://statielt.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202024%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C.pdf>

<sup>3</sup> — Источник: <https://mtuf.ru/upload/iblock/0c8/0c81d7cb28fcf7e8282c43f733638087.pdf>

По данным Мосстата численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2023 года составила 13104,2 тысяч человек.

Миграционный прирост в январе-августе 2023 года – 8 333 человек. (Справочно: январь-август 2022 года миграционный прирост – 43 689 человек). Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за июль-сентябрь 2023 г. составила 7 306 тыс. человек, в их числе 7 181 тыс. человек или 98,3% были заняты в экономике и 126 тыс. человек (1,7%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу сентября 2023 г. составила 29 453 человека, из них 23 269 человек имели статус безработного, из них 11 821 человек получали пособие по безработице.

На конец сентября 2023 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,32% от численности рабочей силы. В сентябре 2023 г. признано безработными 3 413 человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 2 592 человека или в 1,8 раза). Численность трудоустроенных безработных в сентябре 2023 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 1 644 человека и составила 2 210 человек.

Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» ) в январе-сентябре 2023 г. по сравнению с январем-сентябрем 2022 г. составил 113,2%, в сентябре 2023 г. по сравнению с августом 2023 г. – 113,6%.

В сентябре 2023 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары – 100,4%, непродовольственные товары – 101,0%, услуги – 101,0%. Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в сентябре 2023 г. составила 6 890,10 рублей в расчете на месяц и уменьшилась по сравнению с августом 2023 г. на 1,8%, по отношению к декабрю предыдущего года увеличилась на 0,9%.

Величина прожиточного минимума, установленная с 1 января 2023 г. постановлением Правительства Москвы от 20 декабря 2022 г. № 2909-ПП, составила в расчёте на душу населения – 21 718 рублей, для трудоспособного населения – 24 801 рубль, для пенсионеров – 16 257 рублей, для детей – 18 770 рублей. В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2022-2024 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 января 2023 г. – 24 801 рубль.

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в августе 2023 г., по оперативным данным составила 122 328,6 рублей и увеличилась по сравнению с августом 2022 г. на 11,6 %. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в августе 2023 г. составила 106,5% к уровню августа 2022 г.

На 1 октября 2023 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по г. Москве составило 1 040 017 единиц.

В январе-августе 2023 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 7 065,9 млрд рублей (9,0 тыс. организаций получили прибыль в размере 8 475,1 млрд рублей, 4,0 тыс. организаций – убыток на сумму 1 409,2 млрд рублей).

На 1 сентября 2023 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 84 682,9 млрд рублей, из неё просроченная – 1 586,1 млрд рублей или 1,9% от общей суммы задолженности (на 1 сентября 2022 г. – 2,1%, на 1 августа 2023 года – 2,0%).

Кредиторская задолженность на 1 сентября 2023 г. составила 41 547,3 млрд рублей, из неё просроченная – 1 463,2 млрд рублей или 3,5% от общей суммы кредиторской задолженности

(на 1 сентября 2022 г. – 4,1%, на 1 августа 2023 г. – 3,8%). Дебиторская задолженность на 1 сентября 2023 г. составила 38 131,5 млрд рублей, из неё просроченная – 1 735,0 млрд рублей или 4,6% от общей суммы дебиторской задолженности (на 1 сентября 2022 г. – 4,1%, на 1 августа 2023 г. – 4,8%). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 октября 2023 г. составила 8,4 млн рублей и по сравнению с 1 сентября 2023 г. уменьшилась на 33,8 млн рублей (19,9%). Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на 1 октября 2023 г. отсутствует.

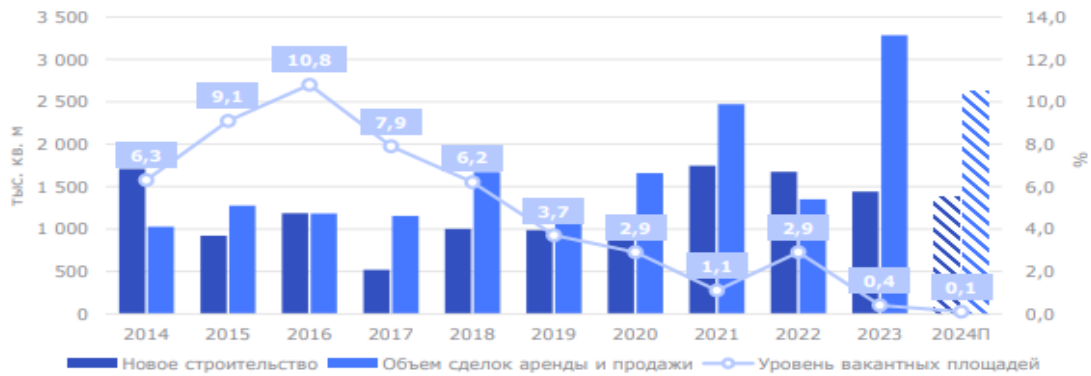
## 8.2. Обзор состояния рынка недвижимости региона.<sup>4</sup>

В 2023 г. динамика основных экономических показателей России оказала прямое воздействие на рынок складской недвижимости. Постепенное увеличение ключевой ставки ЦБ до 16% повлекло за собой увеличение затрат на заемные средства, что тормозит темпы нового строительства складских объектов и воздействует на ставки аренды, делая их менее доступными для потенциальных арендаторов. Прогноз на 2024 г. предполагает увеличение среднегодовой ключевой ставки до 14,0%, что, вероятно, дополнительно ограничит доступ к кредитам для новых строительных проектов. Снижение уровня инфляции до 5,1%, тем не менее, может способствовать стабильности цен на строительные материалы. Курс USD/RUB, достигший в 2023 г. отметки 85,4 руб. за долл., оказывает влияние на международную торговлю и внешнюю экономику России, воздействуя на объемы импорта и экспорта. Ожидаемое ослабление курса в 2024 г. до 92 руб. за долл. предполагает дополнительное давление на торговую активность и, следовательно, на рынок складской недвижимости.

Прошедший год на рынке складской недвижимости Московского региона показал внушительные рекорды. В первую очередь следует отметить максимальный объем спроса, который увеличился в 2,4 раза по сравнению с предыдущим годом, достигнув отметки в 3 283 тыс. кв. м. Рассматриваемый рост в значительной степени обусловлен реализацией отложенного спроса, который скопился в результате относительно холодной деловой активности в 2022 г. Вместе с ростом спроса, рынок столкнулся с критическим дефицитом свободных площадей. Объем вакантных складских помещений упал до уровня 2012 г. — всего 90 тыс. кв. м, что составляет всего 0,4% от совокупного предложения. Данный фактор привел к резкому повышению арендных ставок, и средневзвешенная базовая ставка в Московском регионе увеличилась на 45,3%, достигнув 8 425 руб./кв. м/год. Темпы ввода новых складских помещений не могут полностью удовлетворить текущие растущие потребности клиентов. Большинство введенных в эксплуатацию объектов выходят на рынок практически полностью заполненными, что еще более усугубляет проблему дефицита. Острый дисбаланс между спросом и предложением является ключевой характеристикой текущей реальности рынка. Прогнозируется, что следующий год продолжит тренд увеличения дефицита свободных площадей, что, в свою очередь, может повлечь за собой дополнительное воздействие на арендные ставки.

<sup>4</sup> — Использованы данные обзора, опубликованного в сети Интернет: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/261/5gv6wk7qe53cttkeoypu4bq5vl049zrz.pdf>

**График 2**  
Динамика основных индикаторов рынка  
Источник: Nikoliers



По итогам 2023 г. объем нового строительства составил 1 441 тыс. кв. м, что на 14% уступает объему, достигнутому в предыдущем году. Таким образом, суммарный объем складского предложения на рынке складской недвижимости Московского региона превысил отметку в 23 млн кв. м. В разрезе нового предложения преобладают объекты спекулятивного формата, чья доля составила 58%. Среди наиболее крупных объектов, введенных в эксплуатацию в 2023 г., можно выделить многоэтажный складской комплекс «PNK Парк МКАД-М4» (129 тыс. кв. м), а также два корпуса 2-го этапа складского комплекса Wildberries в Электростали суммарной площадью 170 тыс. кв. м.

В 2024 г. ожидается сохранение текущего уровня объема ввода в размере 1 300–1 400 тыс. кв. м. При этом доля объектов BTS-формата покажет увеличение по сравнению с 2023 г. на 14%. На данный момент отмечается постепенное снижение доли Московского региона в совокупном объеме ввода складской недвижимости в России, что вызвано активной экспансией представителей сегментов электронной коммерции и классического ритейла в регионы с целью расширения зоны своего оперирования в стране.

### 8.3. Обзор сегмента рынка, к которому относится объект оценки.<sup>5</sup>

В 2023 году на рынке складской недвижимости сложилась непростая ситуация – доля свободных складов сократилась до исторического минимума, и это неизбежно отразилось на арендных ставках. В чем причины сложившегося дефицита и как будет развиваться складской сегмент в 2024 году – об этом Retail.ru рассказали игроки рынка.

Артем Смирнов, директор по развитию фулфилмент-операторов «Бета ПРО»: «Найти качественные складские помещения сейчас действительно очень сложно. Более того, если мы говорим о Московском регионе, уровень вакантности составляет 0,4–0,5%. Рост спроса опережает темпы строительства. За девять месяцев 2023 года было введено в эксплуатацию около 930 тыс. кв. м качественных площадей. Но большинство спекулятивных площадей было «разобрано» уже во время строительства. Недостаток качественных складских площадей во многом связан с ростом деловой активности со стороны игроков из сферы электронной коммерции. По предварительным оценкам, количество заказов только на двух основных маркетплейсах к концу 2023 года достигнет 4,5 млрд, рост по отношению к предыдущему году составит 55%. По нашим ожиданиям, тенденция к сокращению складских помещений продолжится, что, безусловно, повлияет на рост арендных ставок. На данный момент средневзвешенная базовая арендная ставка составляет более 7875 руб. за 1 кв. м в год без НДС. Возможны ситуации, в которых стоимость аренды меняется в ходе переговоров, если на площади претендуют несколько заинтересованных компаний.

<sup>5</sup> – Использованы данные обзора, опубликованного в сети Интернет: <https://www.retail.ru/articles/antirekordy-skladskoy-nedvizhivosti-maksimalnye-stavki-minimalnaya-vakantnost/>

За год ставка в Московском регионе выросла примерно на 40%. В течение еще минимум шести месяцев мы ожидаем дефицита складских площадей. Возможно, во второй половине 2024 года что-то изменится в связи с планами e-commerce по строительству собственных крупных фулфилмент-центров. Есть вероятность, что по завершении строительства будут освобождены площади, которые арендуют операторы в ожидании готовности своих объектов. Сильный рост арендных ставок в данном случае обоснован постоянно растущим спросом и дефицитом предложения. Конечно, мы не ожидаем понижения цен. Этот факт нужно принять и учитывать при планировании своего дальнейшего развития. Чтобы уменьшить влияние новых реалий рынка на цены и маржинальность, мы постоянно развиваем и совершенствуем собственную WMS-систему, которая позволяет увеличивать эффективность использования складских площадей, развиваем технологии для внутренней складской логистики».

Артем Хомышин, руководитель направления регионального развития бизнеса FM Logistic в России: «Действительно, сейчас наблюдается острый дефицит вакантных площадей в складском секторе РФ. К примеру, в Московской области, по последним данным, доступность складов упала до отметки ниже 0,3% – это рекордный показатель рынка. При этом для соблюдения баланса спроса, предложения и цены уровень доступности складских объектов должен составлять 4–5%. Нехватка таких помещений обусловлена рядом факторов. В первую очередь, новые складские объекты необходимы для обеспечения растущего сегмента e-commerce, который, помимо роста самого рынка, также нуждается в больших операционных площадях по сравнению с классическим ритейлом. Кроме того, дополнительный спрос диктуется потребностью многих участников рынка в наращивании складских запасов для обеспечения бесперебойности поставок товаров своим клиентам, несмотря на усложнившиеся логистические цепочки в импортном направлении и возможные задержки сроков доставки. Кроме того, экономические факторы повлияли на темпы и объемы нового строительства, которые существенно сократились в этом году, установив антирекорд с 2019 года. Все эти факторы взвинтили арендные ставки. Например, в Московском регионе они выросли более чем на 30% и уже превышают отметку в 7500 рублей за 1 кв. м в год без учета НДС, расходов на операционную деятельность и коммунальные услуги. Скорее всего, строительство новых складских объектов в ближайшем будущем не подешевеет. Спрос останется до тех пор, пока затраты на аренду склада будут позволять компаниям продолжать осуществлять и развивать свою деятельность, сохраняя при этом рентабельность. Это означает, что рынок складской недвижимости должен прийти к балансу соотношения стоимости аренды и вакансии. Прогнозировать сроки достаточно сложно. Однако, вероятно, это произойдет в случае, если спад деловой активности из-за роста ключевой ставки ЦБ и увеличение арендных ставок снизят готовность клиентов контрактовать новые площади. Следовательно, остановка ралли базовой арендной ставки возможна после падения спроса на новые складские помещения. В логистике идет борьба за снижение операционных издержек. Складской сектор – не исключение. В фокусе – повышение эффективности складской обработки, высокая точность сборки, своевременность обмена данными, интеграция ИТ-систем, включая взаимодействие с ФГИС и маркетплейсами. Среди решений, используемых в FM Logistic, все большую популярность приобретают технологии роботизации и автоматизации операционных процессов, направленные на повышение производительности операций, эффективности задействованных ресурсов, оптимизации стоимости услуг. К подобным решениям можно отнести набирающую популярность технологию проведения складских инвентаризаций с помощью дронов для увеличения скорости их проведения; строительство многоуровневых мезонинов для обработки мелкоштучных заказов при минимальном задействовании складских площадей; использование сортеров и конвейеров для эффективного распределения собранных мелкоштучных заказов по направлениям доставки; открытие таможенных складов под одной крышей с коммерческими для повышения эффективности операций, связанных с требованиями по обязательной маркировке продукции и ее последующей прослеживаемости».



## 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 нежилых помещений, 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 № 10 от 09 февраля 2024 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» - нежилые помещения площадью 100,60 кв.м., расположенные по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57, стр.1 (кадастровый номер 77:08:0003001:10317).

#### **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 3

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	Нежилые помещения	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Тип объекта	Нежилые помещения складского назначения	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения
Год постройки	1995	1957	1961	1959	2000	2005
Местоположение	г. Москва, ул. Свободы, д.57, стр.1	г. Москва, ул. Свободы, д.18	г. Москва, ул. Константина Царева, д.14.	г. Москва, 1-й Волоколамский пр., 1к3	г. Москва, ул. Свободы, д.1к5	г. Москва, ул. Героев Панфиловцев, д. 26
Особенности местоположение	Ст. метро «Сходненская» - приблизительно 700м. (8 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик.	Ст. метро «Тушинская» - приблизительно 1,5 км. (18 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик.	Ст. метро «Войковская» - приблизительно 800 м. (10 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Октябрьское поле» - приблизительно 1км. (12 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Тушинская» - приблизительно 1,2 км. (15 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Сходненская» - приблизительно 2,4км. (28 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик
Наличие удобного подъезда	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	Нежилые помещения на 1-м этаже одноэтажного здания	Нежилые помещения в подвале жилого дома	Цокольный этаж жилого дома	Цокольный этаж жилого дома	Нежилые помещения в подвале нежилого здания	Нежилые помещения на первом этаже нежилого здания
Наличие коммуникаций	Электричество	Электричество Водопровод Канализация Отопление	Электричество Водопровод Канализация Отопление	Электричество Водопровод Канализация Отопление	Электричество Водопровод Канализация Отопление	Электричество Водопровод Канализация Отопление



Продолжение таблицы 3						
Класс отделки	Без отделки	Улучшенная отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
Конструктивные особенности	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – деревянные	фундаменты – бетонный стены – бетонные, кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – бетонные, кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные, бетонные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – блочные, перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты
Техническое состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Нормальное (рабочее)	Нормальное (рабочее)	Удовлетворительное	Нормальное (рабочее)
Общая площадь	100,60	164,90	221,20	124,0	380,0	277,50
<b>Условия финансирования</b>						
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	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Цена, руб.		12 500 000	15 500 000	11 490 000	23 000 000	29 000 000
<b>Условия сделки</b>						
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 2024 года	Февраль 2024 года	Февраль 2024 года	Февраль 2024 года	Февраль 2024 года
Условия финансирования и налогообложения		без НДС	без НДС	с НДС	без НДС	с НДС
Источник:		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/293000822/">https://www.cian.ru/sale/commercial/293000822/</a> тел. 89651382042	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_221.2_m_2886004040">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_221.2_m_2886004040</a> 0 тел. 89858907316	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_124_m_3560228111">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_124_m_3560228111</a> 111 тел. 89151726961	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/293079558/">https://www.cian.ru/sale/commercial/293079558/</a> тел. 89060404641	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/288367091/">https://www.cian.ru/sale/commercial/288367091/</a> тел. 89854043725

\* информация об исходных данных, представлена в приложении к настоящему Отчету

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В настоящем Отчете были определены корректировки (поправки) на уторгование, местоположение, удаленность от станций метро, техническое состояние, наличие коммуникаций, тип помещения и качество отделочных работ. 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 по данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ABN GROUP ([https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2024/01/SPRAVOCHNIK-7-e-izdanie\\_compressed.pdf](https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2024/01/SPRAVOCHNIK-7-e-izdanie_compressed.pdf)) и информации агентств недвижимости (использована информация сети интернет: [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.realty.dmir.ru](http://www.realty.dmir.ru), агентства недвижимости Миэль +7 4957776638, [www.miel.ru](http://www.miel.ru)), и составляет 12,67% к стоимости всех наблюдаемых исходных данных.

Таблица 4

### 1. Скидка на торг (уторговывание)

#### а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	12,67	7,07	18,23

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 2024 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2024 г. и 01.01.2025 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) ([https://cepes-invest.com/handbook/comev24/location\\_for\\_Moscow\\_2024](https://cepes-invest.com/handbook/comev24/location_for_Moscow_2024)).

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 2024 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2024 г. и 01.01.2025 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) ([https://cepes-invest.com/handbook/comev24/location\\_for\\_Moscow\\_2024](https://cepes-invest.com/handbook/comev24/location_for_Moscow_2024)).

Таблица 5

Корректировка на удаленность от станции метрополитена	
Удаление	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1
5 – 10 минут пешего хода	0.95
10 – 15 минут пешего хода	0.9
>15 минут пешего хода	Кум = 0,90 – (0,005×Тдм)

4. Поправка на дату продажи/предложения применяется к ценам сделок/предложений в зависимости от давности сделки или времени нахождения объекта на рынке в форме оферты. Так как все объекты предлагаются к продаже в феврале 2024 года поправка не применялась.

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

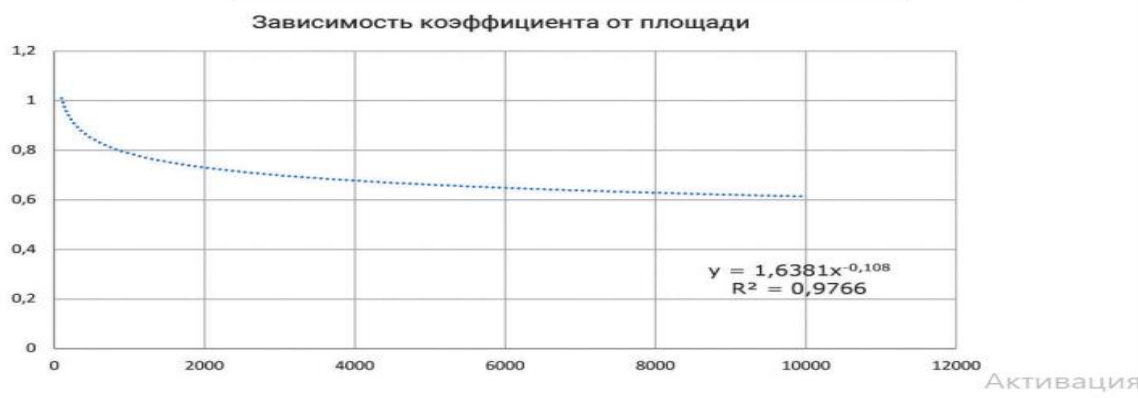
6. Поправка на масштаб рассчитывается на 1 кв.м. аналогов и учитывает тот факт, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших зданий меньше, чем небольших.

При расчете корректировки использовались данные справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ABN GROUP ([https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2024/01/SPRAVOCHNIK-7-e-izdanie\\_compressed.pdf](https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2024/01/SPRAVOCHNIK-7-e-izdanie_compressed.pdf)).

Таблица 6

4. Общая площадь\*  
а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100-500	500-1000	1000-2000	2000-5000	5000-10000	10000>
<100		1,00	1,11	1,22	1,34	1,46	1,58	1,71
100-500		0,90	1,00	1,10	1,21	1,32	1,42	1,54
500-1000		0,82	0,91	1,00	1,10	1,20	1,29	1,40
1000-2000		0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,18	1,27
2000-5000		0,68	0,76	0,83	0,92	1,00	1,08	1,17
5000-10000		0,63	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00	1,08
10000>		0,59	0,65	0,72	0,79	0,86	0,93	1,00



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, Сборника норм для оценки строений, Том 1, разработанному Управлением государственного страхования по МО, а также 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 2024 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2024 г. и 01.01.2025 г. Регион применения: Российская Федерация. Область применения - для коммерческой недвижимости), исходя из скидок на износ для объектов. Поправка принята к стоимости наблюдаемых исходных данных №2, №3 и №5 как понижающая в размере 10%, к стоимости наблюдаемых исходных данных №1 как понижающая в размере 20%.

8. Поправка на наличие подведенных коммуникаций – увеличивает или уменьшает стоимость объекта оценки в зависимости от наличия или отсутствия тех или иных элементов инженерной инфраструктуры. расчет поправки производится с использованием исследований компании Vesco Consulting, опубликованным на сайте [www.issledovanie.ru](http://www.issledovanie.ru)., а также с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке». Поправка принята к стоимости всех наблюдаемых исходных как понижающая в размере 13%.

Отсутствие газоснабжения	5%
Отсутствие отопления и горячего водоснабжения	8%
Отсутствие электричества	8%
Отсутствие канализации	5%

9. Поправка на уровень отделки и назначение помещения. Применяется к ценам наблюдаемых исходных данных, отличающихся уровнем и классом качества выполненной отделки помещений. Поправка на уровень отделки рассчитывается исходя из среднерыночных цен на проведение отделочных работ и класса ремонта.

Таблица 8. 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-komfort.ru)	Компания «ГСП ЭлитСтрой» – тел. +7 (495) 226-6226 (www.gsp-elite.ru)	Компания «Живой дом» – тел. +7 (495) 922-03-44 (www.buildhome.ru)	Среднее значение стоимости работ, руб.	Средняя стоимость материалов (www.ereмонт.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 9. Соотнесение уровней стоимости ремонтных работ

Сопоставимый объект	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

10. Поправка на назначение помещения рассчитана с использованием 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 2024 г., Автор - Барамзин Н.К., Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К., период применения корректировки - 2024 г. и 01.01.2025 г., регион применения: г. Москва, область применения - для коммерческой недвижимости, возможность модификации – допускается. При возможности применения поправки также учитывалась возможность удобного доступа в помещение.

Объекты недвижимости различного назначения могут значительно отличаться по стоимости. Средние соотношения стоимостей объектов недвижимости различного назначения приведены в таблице.

Рекомендуемая схема применения корректировки на назначение (на использование):

Выбираются коэффициенты, соответствующие назначению объекта оценки и объектов аналогов из таблицы;

Рассчитывается корректировка по формуле:

$$K_n = I_{oo} \div I_{oa}, \text{ где}$$

$I_{oo}$  – коэффициент, соответствующий назначению объекта оценки;

$I_{oa}$  - коэффициент, соответствующий назначению объекта аналога.

Таблица 10

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Офисные	1.000	1.000	1.000
Торговые	1.100	1.400	1.250
Бытовые помещения (офисные и торговые)	0.550	0.700	0.625
Жилые	1.300	2.350	1.825
Складские (отапливаемые)	0.700	0.850	0.775
Складские (не отапливаемые)	0.500	0.700	0.600
Складские (охлаждаемые)	0.800	0.950	0.875
Складские (морозильные)	0.900	1.000	0.950
Складские (отапливаемые и охлаждаемые)	0.800	0.900	0.850
Производственные	0.400	0.800	0.600
Гостиничные	0.900	1.500	1.200
Банковские	1.200	1.500	1.350
Медицинские	1.300	1.500	1.400
Общественного питания	0.900	1.500	1.200
Сферы услуг	0.900	1.300	1.100
Фитнес	0.900	1.300	1.100
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0.800	1.000	0.900
Автосервис	0.500	0.700	0.600
Паркинг	0.433	0.600	0.517

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. При анализе рынка складской недвижимости влияния этажности на стоимость помещений складского назначения не обнаружено. Данный вид поправки не рассчитывался.

Таблица корректировок

Таблица 11

Наименование корректировок	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные
<b>Цена предложения, руб.</b>	12 500 000	15 500 000	11 490 000	23 000 000	29 000 000
<b>Цена предложения без НДС, руб.</b>	12 500 000	15 500 000	9 575 000	23 000 000	24 166 667
Цена предложения за 1 кв.м. без НДС, руб.	75 804	70 072	77 218	60 526	87 087
Поправка на уторгование	0,8733	0,8733	0,8733	0,8733	0,8733
Скорректированная цена	66 200	61 194	67 434	52 857	76 053
Поправка на местоположение, расчет	0,890	0,930	0,800	0,890	1,000
Скорректированная цена	58 918	56 910	53 947	47 043	76 053
Поправка на удаленность от станции метро	1,170	1,00	1,060	1,060	1,250
Скорректированная цена	68 934	56 910	57 184	49 866	95 066
Поправка на конструктивные особенности	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	68 934	56 910	57 184	49 866	95 066
Корректировка на техническое состояние	0,800	0,900	0,900	1,00	0,900
Скорректированная цена	55 147	51 219	51 466	49 686	85 559
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций	0,870	0,870	0,870	0,870	0,870
Скорректированная цена	47 978	44 561	44 775	43 227	74 436
Поправка на этажность	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	47 978	44 561	44 775	43 227	74 436
Поправка на качество отделочных работ	-11800	-6100	-6100	-6100	-6100
Скорректированная цена	36 178	38 461	38 675	37 127	68 336
Поправка на класс здания/назначение помещения	0,900	0,900	0,900	1,00	0,560
Скорректированная цена	32 560	34 615	34 808	37 127	38 268
Поправка на наличие подъездных путей	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	32 560	34 615	34 808	37 127	38 268
Поправка на масштаб	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	32 560	34 615	34 808	37 127	38 268
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м.	35 476				
Стоимость нежилых помещений общей площадью 100,60 кв.м без НДС, руб.	3 568 886				

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

*3 568 886 рублей*

*(Три миллиона пятьсот шестьдесят восемь тысяч восемьсот восемьдесят шесть рублей)*

#### **10.6. Доходный подход.**

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

Такие методы оценки включают, например, следующее:

- *методы оценки по приведенной стоимости.* Приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой, с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива.  
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств.

- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения).

- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск).

- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах.

- *модели оценки опциона;*

- *метод дисконтированных денежных потоков.*

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

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

1) объект оценки в течение прогнозного срока использования потенциально приносит равномерные доходы, кроме того, не нуждается в срочной реконструкции;

2) невозможно спрогнозировать доходы за ряд прогнозных периодов от предполагаемого будущего использования ввиду отсутствия ретроспективных данных и сложности учета будущих изменений конъюнктуры рынка;

3) невозможно рассчитать влияние на стоимость рисков бизнеса, определяемых стилем (характером) управления, в том числе принимаемых управленческих решений.

Расчет стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации производится по формуле:

$$Ст. = Чод / Кк,$$



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

Кк – коэффициент капитализации.

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

### **Анализ доходов и расходов.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Количественным выражением снижения дохода от неполной сдачи площадей является коэффициент потери доходов от недозагрузки. Для оцениваемых помещений данный показатель определяется по данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ABN GROUP ([https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2024/01/SPRAVOCHNIK-7-e-izdanie\\_compressed.pdf](https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2024/01/SPRAVOCHNIK-7-e-izdanie_compressed.pdf)), в размере 0,905.

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.

**1. 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 определяется.

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 ( $K$  арендопригодн.). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

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

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки.

Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

Таблица 12

По расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов до 2024 года

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение	нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение
1.	Здания, построенные до 1992 года						
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,08	1,15	1,12	0,87	0,93	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,15	1,26	1,21	0,78	0,87	0,83
1.3.	Складские здания и блоки	1,03	1,10	1,07	0,90	0,97	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,04	1,17	1,11	0,84	0,95	0,90
2.	Здания, построенные после 1991 года						
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,10	1,17	1,14	0,84	0,91	0,88
2.2.	Офисные (административные) и общественного питания здания и встроенные помещения	1,10	1,21	1,16	0,82	0,90	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,01	1,10	1,06	0,89	0,99	0,94
3.4.	Производственные здания и блоки	1,04	1,13	1,09	0,87	0,96	0,92

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

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

Величина коэффициента капитализации определена по данным компании СтатРиелт «Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2024 года» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3363-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2024-goda>) и составляет 14,0%.

Таблица 13

Итоги расчетов StatRielt на основе рыночных данных за истекший квартал

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,07	0,08	0,11
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,13
3	Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,25

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 складкой 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 14

Характеристики	Объект оценки	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные
Функциональное назначение	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилое помещение
Тип объекта	Нежилые помещения складского назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения складского назначения	Нежилые помещения складского назначения	Нежилые помещения складского назначения	Нежилые помещения складского назначения
Памятник архитектуры	-	-	-	-	-	-
Год постройки	1995	1955	1955	1972	1988	1992
Общая площадь, м <sup>2</sup>	100,60	160,0	500,0	460,0	940,0	650,0
Этажность	нежилые помещения на первом этаже 1-этажного нежилого здания	Помещения в подвале жилого дома	Помещения в подвале жилого дома	Помещения в подвале жилого дома	Помещения на четвертом этаже четырехэтажного здания	Помещения на четвертом этаже пятиэтажного здания
Муниципальный район	СЗАО, район Южное Тушино	СЗАО, район Южное Тушино	СЗАО, район Покровское Стрешнево	САО, район Коптево	САО, район Тимирязевский	СВАО, район Бутырский
Адрес объекта	г. Москва, ул. Свободы, д.57, стр.1	г. Москва, ул. Сходненская, д.44/17	г. Москва, ул. Свободы, д.20	г. Москва, ул. Михалковская, д.12	г. Москва, Красностуденческий проезд, 26	г. Москва, ул. Руставели, д. 14с12
Локальные особенности местоположения	Ст. метро «Сходненская» - приблизительно 700м. (8 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Сходненская» - приблизительно 400 м. (5 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Тушинская» - приблизительно 1,2 км. (15 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик.	Ст. метро «Коптево» - приблизительно 800 м. (10 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик.	Ст. метро «Петровско-Разумовская» - приблизительно 860 м. (10 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Бутырская» - приблизительно 600м. (8 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик
Фундаменты	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный

Стены	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Панельные	Панельные
Перекрытия	Железобетон плиты	Железобетон плиты	Железобетон. плиты	Железобетон. плиты	Железобетон плиты	Железобетон плиты
Отделка	Без отделки	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Без отделки
Инженерные коммуникации (наличие, источники) Электричество Канализация Отопление Водоснабжение	Имеется	Имеется Имеется Имеется Имеется	Имеется Имеется Имеется Имеется	Имеется Имеется Имеется Имеется	Имеется	Имеется
Состояние объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Нормальное (рабочее)	Хорошее	Нормальное (рабочее)	Нормальное (рабочее)
Цена аренды за 1 кв.м. в месяц, рублей		906	980	1 044	583	615
Условия финансирования и налогообложения		с НДС	без НДС	без НДС	с НДС	с НДС
Операционные расходы		Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Вид цены (сделка/предложения)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата действия цены		Февраль 2024 года	Февраль 2024 года	Февраль 2024 года	Февраль 2024 года	Февраль 2024 года
Источник получения информации		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/260690649/">https://www.cian.ru/rent/commercial/260690649/</a> +79660471388	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/295938333/">https://www.cian.ru/rent/commercial/295938333/</a> +79060404641	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/294824512/">https://www.cian.ru/rent/commercial/294824512/</a> +79660527415	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/283443911/">https://www.cian.ru/rent/commercial/283443911/</a> +79660527415	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/297214641/">https://www.cian.ru/rent/commercial/297214641/</a> +79660527415

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 по данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ABN GROUP ([https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2024/01/SPRAVOCHNIK-7-e-izdanie\\_compressed.pdf](https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2024/01/SPRAVOCHNIK-7-e-izdanie_compressed.pdf)) и информации агентств недвижимости (использована информация сети интернет: [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.realty.dmir.ru](http://www.realty.dmir.ru), агентства недвижимости Миэль +7 4957776638, [www.miel.ru](http://www.miel.ru)), и составляет 12,50% к стоимости всех наблюдаемых исходных данных.

Таблица 15

б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	12,50	7,04	18,05

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 2024 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2024 г. и 01.01.2025 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) ([https://cepes-invest.com/handbook/comev24/location\\_for\\_Moscow\\_2024](https://cepes-invest.com/handbook/comev24/location_for_Moscow_2024)).

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 2024 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2024 г. и 01.01.2025 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) ([https://cepes-invest.com/handbook/comev24/location\\_for\\_Moscow\\_2024](https://cepes-invest.com/handbook/comev24/location_for_Moscow_2024)).

Корректировка на удаленность от станции метрополитена

Удаление	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1
5 – 10 минут пешего хода	0.95
10 – 15 минут пешего хода	0.9
>15 минут пешего хода	Кум = 0,90 – (0,005×Тдм)

4. Поправка на дату продажи/предложения применяется к ценам сделок/предложений в зависимости от давности сделки или времени нахождения объекта на рынке в форме оферты. Так как все объекты предлагаются к продаже в феврале 2024 года поправка не применялась.

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

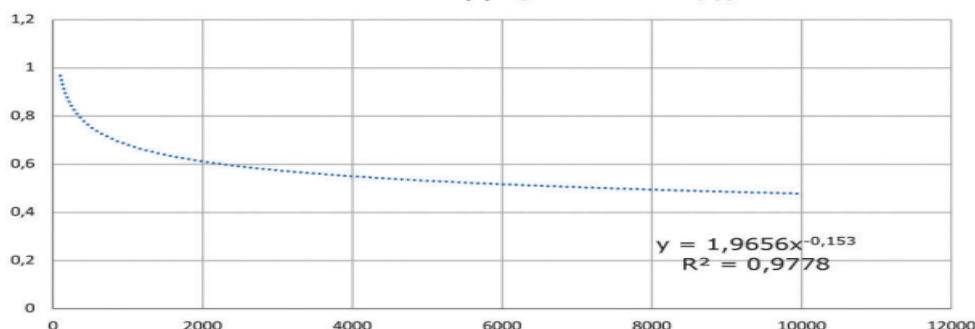
6. Поправка на масштаб рассчитывается на 1 кв.м. аналогов и учитывает тот факт, что при прочих равных условиях цена аренды единицы площади больших зданий меньше, чем небольших. При расчете корректировки использовались данные справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ABN GROUP ([https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2024/01/SPRAVOCHNIK-7-e-izdanie\\_compressed.pdf](https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2024/01/SPRAVOCHNIK-7-e-izdanie_compressed.pdf)).

Таблица 17

б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ								
		<100	100–250	250–500	500–1000	1000–1500	1500–2000	2000–5000	5000–10000	10000>
	<100	1,00	1,11	1,22	1,34	1,48	1,61	1,76	1,90	2,03
	100–250	0,90	1,00	1,10	1,21	1,33	1,45	1,58	1,71	1,83
	250–500	0,82	0,91	1,00	1,10	1,21	1,32	1,44	1,55	1,66
	500–1000	0,74	0,83	0,91	1,00	1,10	1,20	1,31	1,41	1,51
	1000–1500	0,68	0,75	0,83	0,91	1,00	1,09	1,19	1,28	1,37
	1500–2000	0,62	0,69	0,76	0,83	0,92	1,00	1,09	1,18	1,26
	2000–5000	0,57	0,63	0,69	0,77	0,84	0,92	1,00	1,08	1,16
	5000–10000	0,53	0,58	0,64	0,71	0,78	0,85	0,93	1,00	1,07
	10000>	0,49	0,55	0,60	0,66	0,73	0,79	0,87	0,93	1,00

Зависимость коэффициента от площади



\* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

Активаци

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, Сборника норм для оценки строений, Том 1, разработанному Управлением государственного страхования по МО, а также 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 2024 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2024 г. и 01.01.2025 г. Регион применения: Российская Федерация. Область применения - для коммерческой недвижимости), исходя из скидок на износ для объектов. Поправка принята к стоимости



наблюдаемых исходных данных №2, №4 и №5 как понижающая в размере 10%, к стоимости наблюдаемых исходных данных №1 и №3 как понижающая в размере 20%.

8. Поправка на наличие подведенных коммуникаций – увеличивает или уменьшает стоимость объекта оценки в зависимости от наличия или отсутствия тех или иных элементов инженерной инфраструктуры. расчет поправки производится с использованием исследований компании Vesco Consulting, опубликованным на сайте [www.issledovanie.ru](http://www.issledovanie.ru)., а также с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке». Поправка принята к стоимости наблюдаемых исходных №1, №2 и №3 как понижающая в размере 13%.

Таблица 18

Отсутствие газоснабжения	5%
Отсутствие отопления и горячего водоснабжения	8%
Отсутствие электричества	8%
Отсутствие канализации	5%

9. Поправка на назначение помещения рассчитана с использованием 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 2024 г., Автор - Барамзин Н.К., Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К., период применения корректировки - 2024 г. и 01.01.2025 г., регион применения: г. Москва, область применения - для коммерческой недвижимости, возможность модификации – допускается. При возможности применения поправки также учитывалась возможность удобного доступа в помещение.

Объекты недвижимости различного назначения могут значительно отличаться по стоимости. Средние соотношения стоимостей объектов недвижимости различного назначения приведены в таблице.

Рекомендуемая схема применения корректировки на назначение (на использование):

Выбирается коэффициенты, соответствующие назначению объекта оценки и объектов аналогов из таблицы;

Рассчитывается корректировка по формуле:

$$K_n = I_{oo} \div I_{oa}, \text{ где}$$

*I<sub>oo</sub>* – коэффициент, соответствующий назначению объекта оценки;

*I<sub>oa</sub>* - коэффициент, соответствующий назначению объекта аналога.

## Корректировка на назначение (на использование)

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Офисные	1.000	1.000	1.000
Торговые	1.100	1.400	1.250
Бытовые помещения (офисные и торговые)	0.550	0.700	0.625
Жилые	1.300	2.350	1.825
Складские (отапливаемые)	0.700	0.850	0.775
Складские (не отапливаемые)	0.500	0.700	0.600
Складские (охлаждаемые)	0.800	0.950	0.875
Складские (морозильные)	0.900	1.000	0.950
Складские (отапливаемые и охлаждаемые)	0.800	0.900	0.850
Производственные	0.400	0.800	0.600
Гостиничные	0.900	1.500	1.200
Банковские	1.200	1.500	1.350
Медицинские	1.300	1.500	1.400
Общественного питания	0.900	1.500	1.200
Сферы услуг	0.900	1.300	1.100
Фитнес	0.900	1.300	1.100
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0.800	1.000	0.900
Автосервис	0.500	0.700	0.600
Паркинг	0.433	0.600	0.517

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. Определена по данным компании СтатРиелт «на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.01.2024 года» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3362-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>)

Таблица 20

расчет Портала StatRielt на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без <b>внутренней</b> отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,83	0,90	0,86
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,05	1,10	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,12	1,23	1,16
5	С дополнительной <b>наружной</b> отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,09	1,15	1,11

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 тип объекта. При расчете корректировки использовались данные справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ABN GROUP ([https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2024/01/SPRAVOCHNIK-7-e-izdanie\\_compressed.pdf](https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2024/01/SPRAVOCHNIK-7-e-izdanie_compressed.pdf)).

## 2. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий производственного/складского назначения с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений производственного/складского назначения при прочих равных условиях	1,08	1,05	1,11

13. Поправка на величину операционных расходов. Поправка принимается к аналогам, включающим в стоимость аренды величину операционных расходов. Корректировка по данному фактору не производилась.

14. 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. Определена по данным компании СтатРиелт «на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.01.2024 года» (<https://starielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3370-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>)

Таблица 22

Б. При аренде объектов:				
3.	Складских и производственных помещений:			
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,95	0,89
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,95	0,91
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,94	0,89

15. Поправка на рабочую высоту потолка увеличивает или уменьшает привлекательность производственно-складского помещения в зависимости от высоты потолка. Корректировка по данному фактору не производилась.

Расчет стоимости

Таблица 23

Наименование корректировок	Наблюдаемые исходные данные 1	Наблюдаемые исходные данные 2	Наблюдаемые исходные данные 3	Наблюдаемые исходные данные 4	Наблюдаемые исходные данные 5
Стоимость 1 кв.м. в месяц без НДС	755	980	1 044	486	513
Поправка на уторгование, %	0,875	0,875	0,875	0,875	0,875
Скорректированная стоимость, руб.	661	858	912	425	449
Корректировка на местоположение	1,00	0,89	0,93	1,02	0,91
Скорректированная стоимость, руб.	661	764	848	434	409
Корректировка на удаленность от станции метро	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	661	810	848	434	409
Поправка на транспортную доступность	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	661	810	848	434	409
Поправка на этаж расположения помещения в здании, %	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12
Скорректированная стоимость, руб.	740	907	950	486	458
Поправка на рабочую высоту потолка	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	740	907	950	486	458
Поправка на удобство подъездных путей, %	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	740	907	950	486	458
Поправка на техническое состояние	0,80	0,90	0,80	0,90	0,90
Скорректированная стоимость, руб.	592	816	760	437	412
Поправка на тип помещения, %	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08
Скорректированная стоимость, руб.	639	881	821	472	445
Корректировка на конструктивные особенности, %	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	639	881	821	472	445
Поправка на качество отделочных работ	0,80	0,80	0,80	0,86	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	511	705	657	406	445
Корректировка на инженерные коммуникации, %	0,87	0,87	0,87	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	445	613	572	406	445
Поправка на класс здания/назначение помещения	0,96	0,77	0,77	0,96	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	427	472	440	390	445
Поправка на масштаб	1,00	1,10	1,10	1,21	1,21
Скорректированная стоимость, руб.	427	519	484	472	538

Поправка на величину операционных расходов	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	427	519	484	472	538
Средняя стоимость аренды 1 кв.м без НДС., руб.	<b>488</b>				

**Скорректированная средняя стоимость аренды 1 кв. м. нежилых помещений составляет 488 рублей в месяц или 5 856 рублей в год.**

Чистый операционный доход определяется по следующему алгоритму:

Потенциально сдаваемая площадь	100,60 кв. м.
Ставка арендной платы (за 1 кв. м. в год)	5 856 руб.
<b>Потенциальный валовый доход</b>	<b>589 114 руб.</b>
Коэффициент арендопригодной площади	0,94
Потери от недозагрузки	0,905
<b>Действительный валовый доход</b>	<b>501 159 руб.</b>
Операционные расходы	-
Резервы	-
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>501 159 руб.</b>

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

$$501\,159 / 0,140 = 3\,579\,707 \text{ рублей}$$

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

*3 579 707 рублей*

*(Три миллиона пятьсот семьдесят девять тысяч семьсот семь 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:

**3 568 886 рублей**

**(Три миллиона пятьсот шестьдесят восемь тысяч восемьсот восемьдесят шесть 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:

**3 579 707 рублей**

**(Три миллиона пятьсот семьдесят девять тысяч семьсот семь 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 24

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
<b>ИТОГО</b>	-	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:***

$$3\,568\,886 \times 0,50 + 3\,579\,707 \times 0,50 = 3\,574\,297 \text{ рублей}$$

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

***Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилых помещений площадью 100,60 кв.м., расположенных по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57, стр.1 (кадастровый номер 77:08:0003001:10317), по состоянию на «10» февраля 2024 года, без учета НДС, составляет:***

***3 574 297 рублей***

***(Три миллиона пятьсот семьдесят четыре тысячи двести девяносто семь рублей)***



## 12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

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

## 13. КВАЛИФИКАЦИЯ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

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 Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенные в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н», требования к отчёту об оценке рыночной стоимости недвижимости, разработанные НП «СРО АРМО» (СТО АРМО 1.01-2008)

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

Оценщик 1 категории

Белодедова Е.А.

#### 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/>.

<https://statrielt.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202024%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C.pdf>

<https://mtuf.ru/upload/iblock/0c8/0c81d7cb28fcf7e8282c43f733638087.pdf>

<https://www.kommersant.ru/doc/6477342>

<https://nikoliers.ru/upload/iblock/dc7/6fcjop24o13u9pqgilaX051rlzofew5h.pdf>

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

<https://www.cian.ru/sale/commercial/293000822/>

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_221.2\\_m\\_2886004040](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_221.2_m_2886004040)

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_124\\_m\\_3560228111](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_124_m_3560228111)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/293079558/>

<https://www.cian.ru/sale/commercial/288367091/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/260690649/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/295938333/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/294824512/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/283443911/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/297214641/>

Данные агентства недвижимости Миэль +7 4957776638, [www.miel.ru](http://www.miel.ru), данные сайтов [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.realty.dmir.ru](http://www.realty.dmir.ru), ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой, Сборник норм для оценки строений, Том 1, разработанный Управлением государственного страхования по МО, данные Онлайн-сервиса АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2024 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2024 г. и 01.01.2025 г. Регион применения: Российская Федерация. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков, данные компании СтатРиелт

(<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti>), данные справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ABN GROUP ([https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2024/01/SPRAVOCHNIK-7-e-izdanie\\_compressed.pdf](https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2024/01/SPRAVOCHNIK-7-e-izdanie_compressed.pdf)), данные сайтов <https://cepes-invest.com/>, <http://sudact.ru>

*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.
- Требования к отчёту об оценке рыночной стоимости недвижимости, разработанные НП «СРО АРМО» (СТО АРМО 1.01-2008).

*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.
- Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020г., Лейфер Л.А.

*Прочие источники информации:*

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

## ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Фотографии объекта оценки;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
3. Кадастровый паспорт помещения;
4. поэтажный план и экспликация к поэтажному плану;
5. Скриншоты интернет-страниц с информацией об исходных данных;
6. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности
7. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации;
8. Выписка из реестра НП «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских магистров оценки»;
9. Полис страхования гражданской ответственности оценщика
10. Договор страхования ответственности юридического лица.





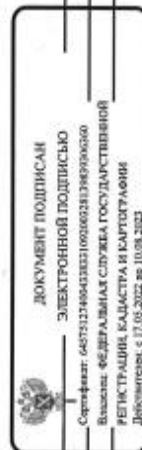


**Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии**  
полное наименование органа регистрирующего органа

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

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

Раздел 1 Лист 1		
Помещение		
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 5
14.12.2022г. № КУВИ-001/2022-219367070	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2
Кадастровый номер: 77:08:0003001:10317		
Номер кадастрового квартала:	77:08:0004006	
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер 2771/2; Условный номер 72610	
Местоположение:	г.Москва, ул.Свободы, д.57, стр.1	
Площадь, м2:	100.6	
Назначение:	Нежилое	
Наименование:	Нежилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1	
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	10149987.71	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:08:0004006:1001	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям несамого дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов разделов: 2
Всего листов выписки: 5	
14.12.2022г. № КУВИ-001/2022-219367070	
Кадастровый номер: 77-08-0003001:10317	
Получатель выписки: Бармина Екатерина Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Металполис-Инвест", 3445109706	


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 6657517466438331090002813882926250	
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



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

Помещение		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 5
14.12.2022г. № КУВИ-001/2022-219367070		
Кадастровый номер: 77:08-0003001:10317		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АТЛАНТ" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счетов владельцев паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:08-0003001:10317-77/008/2017-2 25.07.2017 17:59:41
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:		
	5.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	31.12.2020 11:10:27
		номер государственной регистрации:	77:08-0003001:10317-77/051/2020-5
		срок, на который установлены права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 31.12.2020 по 01.10.2031
		лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Мегалополс-Инвест", ИНН: 3445109706, ОГРН: 1103460001512
		основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-13, выдан 22.10.2020
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-12, выдан 25.07.2019
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-11, выдан 02.04.2019
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-10, выдан 26.02.2019
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-8, выдан 12.09.2017


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 4475123440438331020303413943929290  
 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 17.05.2012 по 10.08.2021

полное наименование должности \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия \_\_\_\_\_

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
14.12.2022г. № КУВИ-001/2022-219367070			
Кадастровый номер: 77:08-0003001:10317			
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-7, выдан 10.03.2017
			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 «АТЛАНТ», 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, № 0642-94119279-16, выдан 02.08.2021 данные отсутствуют
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:			данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:			данные отсутствуют
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:			данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 645751274003033102602212382920050

Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение	
Лист № 3 раздела 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 5	
14.12.2022г. № КУВИ-001/2022-219367070	
Кадастровый номер: 77-08-0003001:10317	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
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, сделки в отношении объекта недвижимости:
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 44751224048382100202212083956360

Возможны: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ИМПЛУГАЦИИ

Действителен с 17.05.2002 по 15.06.2023

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выдана

Дата и время выдачи  
Удостоверяющий  
подпись МФЦ

18.12.2023 16:42



Филиал УФУ МФЦ города Москвы МФЦ района Митяевский  
129116, город Москва, ул. Саввинский, д. 3

Ф.И.О. Подпись

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

- Дата 24.12.2009
- Кадастровый номер -
- Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2771/2 (03304024:0003,0005)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение -
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь помещения 100,6 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

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

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

Начальник Северо-Западного ТБТИ

М.П.

(подпись)

С.Н. Литвинова

(инициалы, фамилия)



02 80 09 0098072

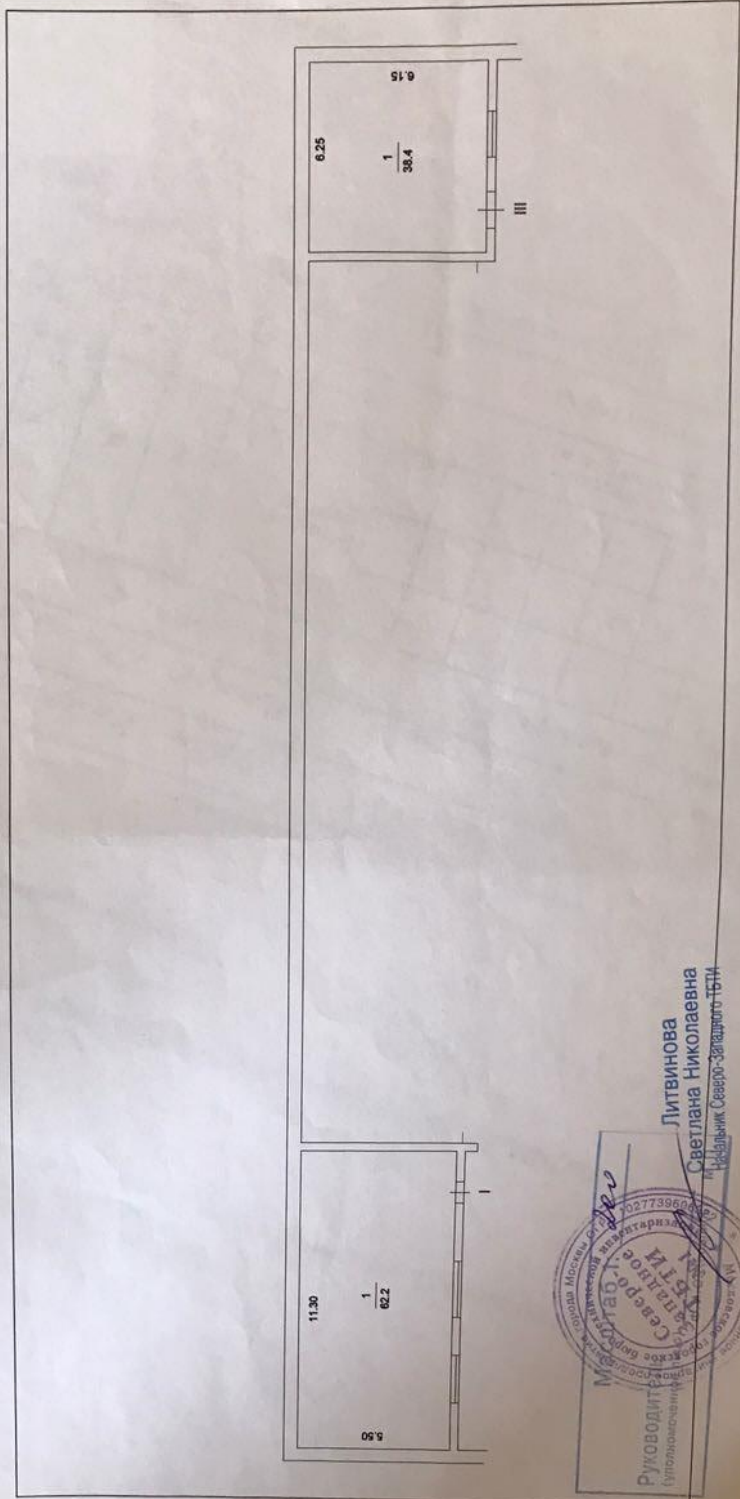
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2771/2 (03304024:0003,0005)

2. План расположения помещения на этаже

h = 2,75 м 1 й этаж



Руководитель  
Центра  
Литвинова  
Светлана Николаевна  
Исполнитель  
Иванович Сергей Владимирович



**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

НА ЧАСТЬ \_\_\_\_\_ 1 \_\_\_\_\_ этаж \_\_\_\_\_ КВАР. \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ I, III  
 ПОМЕЩ. \_\_\_\_\_

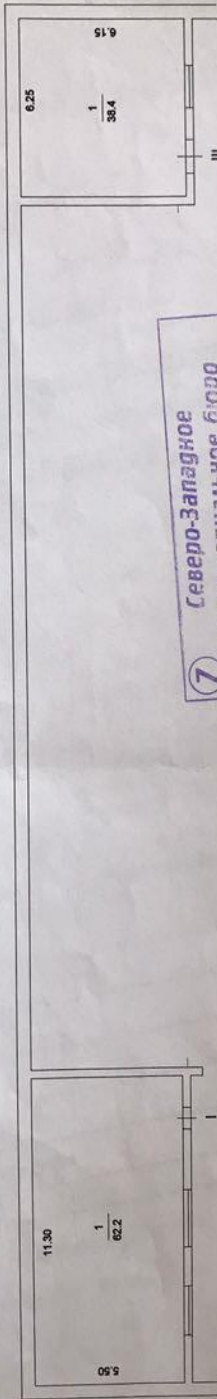
КОРП. (СТР.) № \_\_\_\_\_ ( 1 ) \_\_\_\_\_ ДОМ № \_\_\_\_\_ 57

ПО (УЛ./ПЕР.) \_\_\_\_\_ ул. Свободы \_\_\_\_\_

Северо-западный административный округ \_\_\_\_\_ г. МОСКВЫ \_\_\_\_\_

**1 й этаж**

h = 2.75 м



7 Северо-Западное  
 территориальное бюро  
 технической инвентаризации  
 города Москвы

92 80 223499

Позтажний план составлен по состоянию на  
 29 апреля 2005 г.

Исполнитель \_\_\_\_\_ Плотников Ю. С. *Ю. С. Плотников*  
 Проверил \_\_\_\_\_ Литвинова С. Н. *С. Н. Литвинова*  
 24 декабря 2009 г.

Масштаб 1:200

Северо-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Северо-Западное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

стр. 1

По адресу: ул. Свободы, 57, стр.1

Помещение N I Тип: Складские

ф.25

Последнее обследование 29.04.2005

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

Помещение N III Тип: Складские

ф.25

Последнее обследование 29.04.2005

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

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

Экспликация на 1 странице

24.12.2009 г.

Исполнитель



Плотников Ю.С.

92 80 223499



02 80 09 0098071

Масштаб 1:200



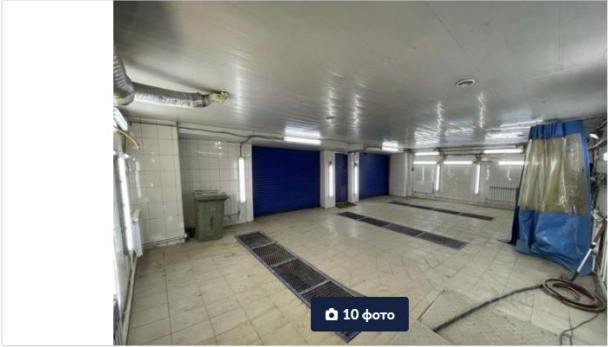
Обновлено: сегодня, 06:14 70 просмотров, 1 за сегодня

# Свободное назначение, 112,9 м<sup>2</sup>

Москва, СЗАО, р-н Строгино, Неманский проезд, 8к1 [На карте](#)

Строгино 13 мин. Мьякинино 7 мин. Щукинская 8 мин.

В избранное Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться



10 фото

12 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Цена за метр 106 289 ₽ за м<sup>2</sup>

Налог УСН

+7 909 998-80-38

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**МосКом недвижимость**  
Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

СРОК ДО 7 ЛЕТ АВАНС ОТ 10%  
**Лизинг коммерческой недвижимости** титивация Windows  
Активация Windows  
Торговые помещения от 10 млн руб. до 100 млн руб. Подробности на официальном сайте в разделе "Параметры".

Ритейл в ЖК «HIGH LIFE»  
Ритейл в премиальном жилом квартале.

Площадь 112,9 м<sup>2</sup> Этаж 1 из 7 Помещение Свободно

**Отчёт о привлекательности объекта**  
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 350 ₽ 500 ₽](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

СОБСТВЕННИК ФИЗ.ЛИЦО. Желающим купить автомойку- не звоните!!! На сегодняшний день, функционирование автомойки по данному адресу- не представляется возможным! Продается помещение, под склад, МАЛОЕ ПРОИЗВОДСТВО, ДЕТЕЙЛИНГ, либо под иную деятельность, не требующую полноценного водоснабжения

12 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Цена за метр 106 289 ₽ за м<sup>2</sup>

Налог УСН

+7 909 998-80-38

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**МосКом недвижимость**  
Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

СРОК ДО 7 ЛЕТ АВАНС ОТ 10%  
**Лизинг коммерческой недвижимости**  
Активация Windows  
Торговые помещения от 10 млн руб. до 100 млн руб. Подробности на официальном сайте в разделе "Параметры".

Ритейл в ЖК «HIGH LIFE»  
Ритейл в премиальном жилом квартале.


<https://www.cian.ru/sale/commercial/289857403/>

Обновлено: вчера, 15:19 498 просмотров, 5 за сегодня

# Свободное назначение, 164,9 м<sup>2</sup>

Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, ул. Свободы, 18 [На карте](#)  
 Тушинская 18 мин. Спартак 6 мин. Сходненская 5 мин.

В избранное Пожаловаться



Видео 28 фото

Отзыв о сайте

**12 500 000 ₽**

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Цена за метр 75 804 ₽  
Налог УСН

**+7 965 138-20-42**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

**РИЕЛТОР**  
Владимир Левицкий

4,6 · 44 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

**Найдите подходящее место для вашего бизнеса**

[Доступна аналитика](#)

Площадь **164,9 м<sup>2</sup>** Этаж **-1 из 7** Помещение **Свободно**

**Отчёт о привлекательности объекта**  
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

**Что входит в PDF-отчёт**

Охват населения	Арендные ставки рядом
Пешеходный трафик	Точки притяжения
Автомобильный трафик	Конкуренты в радиусе 1 км
Средний бюджет семьи по району	Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 350 ₽ 500 ₽](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Шикарное эксклюзивное предложение! Продам помещение свободного назначения. Метраж 164.9м2. Помещение в собственности! Два отдельных входа/выхода! Множество мокрых точек! Условия: 12.5 мил.руб. Ранее находился "Салон - Красоты". Развитая инфраструктура района. Центральные коммуникации: водоснабжение, канализация, электричество, отопление. Смотрите план помещения. ВИДЕО - ОБЗОР ПОМЕЩЕНИЯ ! Все необходимые документы на руках и в наличии. На все возникшие вопросы ответчу по телефону. Спешите! Владимир.

**12 500 000 ₽**

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Цена за метр 75 804 ₽  
Налог УСН

**+7 965 138-20-42**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

**РИЕЛТОР**  
Владимир Левицкий

4,6 · 44 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

**Найдите подходящее место для вашего бизнеса**

[Доступна аналитика](#)


<https://www.cian.ru/sale/commercial/293000822/>

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

# Свободного назначения, 221.2 м<sup>2</sup>

15 500 000 ₽ 70 072 ₽ за м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



8 985 890-73-16

**Светлана**  
Частное лицо  
На Авито с января 2019  
Завершено 6 объявлений

2 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

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

Сообщения 1

11:30 10.02.2024

Недвижимость не нашлась на других сервисах

# 15 500 000 ₽ 70 072 ₽ за м<sup>2</sup>

## О помещении

Вход: с улицы	Отделка: офисная
Отдельный вход: есть	Мощность электросети: 15 кВт, можно увеличить
Общая площадь: 221.2 м <sup>2</sup>	Отопление: центральное
Этаж: цокольный	Тип сделки: продажа
Высота потолков: 2.5 м	

## Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

## Расположение

Москва, ул. Константина Царёва, 14

- Стрешнево ⚡ 6–10 мин.
- Войковская ⚡ 6–10 мин.
- Балтийская ⚡ 21–30 мин.

[Скрыть карту](#)

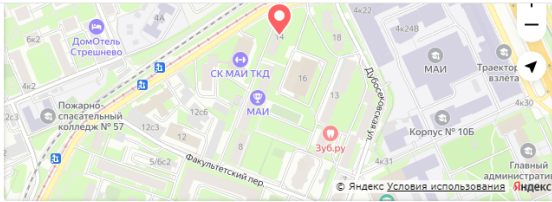
Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Сообщения 1

11:30 10.02.2024

г. Москва, Неманский проезд x Коммерческая недвижимость x Купить помещение на проезде x Свободного назначения, 221.2 м\_2886004040

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimos/svobodnogo\_naznacheniya\_221.2\_m\_2886004040



**15 500 000 ₽** ▾  
70 072 ₽ за м²

8 985 890-73-16

**Светлана**  
Частное лицо  
На Авито с января 2019  
Завершено 6 объявлений

2 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

**Описание**

Продается помещение свободного назначения площадью 221,2 кв.м.  
Помещение расположено в цокольном этаже жилого дома.  
Первая линия домов по ул.Константина Царева.  
Зально - кабинетная планировка.  
1 отдельный вход со стороны фасада.  
Потолки - 2,5 м.  
Месячный арендный поток (МАП) -250 000 рублей +компенсация коммунальных расходов, быстрая окупаемость.  
Помещение с новым выполненным ремонтом!  
В помещении современные коммуникации - центральный водопровод, электрическая мощность 15 кВт (возможно увеличение), канализация, отопление, пластиковые окна, 2 мокрые точки.  
Доступ в помещение - 24/7.  
Площадь возможно разделить на несколько торговых точек.

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

Сообщения 1

11:31  
10.02.2024

г. Москва, Неманский проезд x Коммерческая недвижимость x Купить помещение на проезде x Свободного назначения, 221.2 м\_2886004040

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimos/svobodnogo\_naznacheniya\_221.2\_m\_2886004040

что делает помещение инвестиционно привлекательным и рентабельным для любой сферы деятельности.

**СВОБОДНАЯ ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА.**  
Собственник - физ.лицо.  
Рядом остановка общественного транспорта.  
Большой пешеходный и автомобильный трафик.  
Доступность: Сокол - 15 мин., Войковская - 10 мин., Стрешнево - 5 мин.  
Рядом располагается санаторий-профилакторий Московского авиационного института (оздоровительный центр), Студенческий городок МАИ, спортклуб МАИ, стоматологическая клиника, школа, жилые дома.  
Планировка подойдет под любую деятельность, или арендатора. Помещение возможно использовать под магазин, салон красоты, пункт выдачи, шоу-рум и др. Всё помещение в отличном состоянии.  
Выгодное инвестиционное предложение с гарантированным ростом стоимости недвижимости, за счет развития прилегающей инфраструктуры.  
Оперативный показ.

**О здании**

Готовность: в эксплуатации  
Тип здания: жилой дом

Удалённость от дороги: первая линия  
Парковка: на улице

№ 2886004040 - 17 января в 14:23 - 2748 просмотров (+7 сегодня) [Пожаловаться](#)

**15 500 000 ₽** ▾  
70 072 ₽ за м²

8 985 890-73-16

**Светлана**  
Частное лицо  
На Авито с января 2019  
Завершено 6 объявлений

2 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

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

Сообщения 1

11:31  
10.02.2024

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimos/svobodnogo\\_naznacheniya\\_221.2\\_m\\_2886004040](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimos/svobodnogo_naznacheniya_221.2_m_2886004040)

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_124\_m\_356022811

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

## Свободного назначения, 124 м<sup>2</sup>

11 490 000 ₽

92 661 ₽ за м<sup>2</sup>

8 915 172-69-61

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Анастасия  
Частное лицо  
На Авито с сентября 2023  
Завершено 10 объявлений

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

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

Сообщения 1

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_124\_m\_356022811

### О помещении

Вход: со двора  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 124 м<sup>2</sup>  
Этаж: цокольный

Высота потолков: 2.5 м  
Отделка: чистовая  
Мощность электросети: 10 кВт, можно увеличить  
Тип сделки: продажа

### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта  
Пешая доступность  
Посмотреть пример отчёта  
Купите отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

### Расположение

Москва, 1-й Волоколамский пр., 11к3

- Панфиловская 11-15 мин.
- Октябрьское поле 11-15 мин.
- Стрешнево 16-20 мин.

Скрыть карту

11 490 000 ₽

92 661 ₽ за м<sup>2</sup>

8 915 172-69-61

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Анастасия  
Частное лицо  
На Авито с сентября 2023  
Завершено 10 объявлений

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

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

Сообщения 1

Срочная продажа! Предложение от собственника!

Продается помещение свободного назначения в пешей доступности от метро Октябрьское поле и МЦК Панфиловская.

- два отдельных входа
- Отдельный кадастровый номер
- Договор с МОСЭНЕРГО, 10 кВт.
- ремонт на завершающей стадии

Транспортная доступность ( Волоколамское , Ленинградское шоссе , СЗХ)  
 Густонаселенный район, вокруг большое количество жилых домов.  
 Рядом школа, больницы.  
 Оперативные показы, готовы к выходу на сделку.

**О здании**

Готовность: в эксплуатации  
 Тип здания: жилой дом

Удаленность от дороги: вторая линия и дальше  
 Парковка: на улице, бесплатная

**11 490 000 ₹**  
 92 661 ₹ за м²

8 915 172-69-61

**Написать сообщение**  
 Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?  
 Когда можно посмотреть?

**Анастасия**  
 Частное лицо  
 На Авито с сентября 2023  
 Завершено 10 объявлений

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

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

№ 3560228111 - сегодня в 00:17 - 63 просмотра (+63 сегодня) [Пожаловаться](#)

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_124\\_m\\_3560228111](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_124_m_3560228111)

Обновлено: вчера, 10:32 821 просмотр, 2 за сегодня

**Свободное назначение, 380 м²**  
**в офисном здании «на ул. Свободы, 1к5»**

Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, ул. Свободы, 1к5 [На карте](#)

[Тушинская](#) 12 мин. [Щукинская](#) 11 мин. [Спартак](#) 6 мин.

[В избранное](#) [Сообщить](#) [Скачать](#) [Пожаловаться](#)

**23 000 000 ₹**  
 Следить за изменением цены  
 Предложите свою цену  
 Например, 22 310 000

Цена за метр 60 527 ₹  
 Налог УСН

+7 906 040-46-41  
 +7 910 413-55-87

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

**Написать**

Напишите, пока пользователь в сети

**3MI** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Замоскворечье Коммерческая**  
**недвижимость**

Документы проверены  
 Активация Windows  
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".  
 Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Видео 10 фото

Купите отчёт за 350 ₽ [Посмотреть пример отчёта](#)

==ЛОТ 211397 ==Продается современное коммерческое помещения площадью 380 кв. м. в нежилом здании по адресу: улица Свободы, 1к5, Москва. В здании имеются 2 отдельных входа, высота потолков от 2, 5 до 3, 5 метров, что создает комфортные условия для различных видов деятельности. Расположение данной недвижимости является одним из ее ключевых преимуществ. Она находится всего в 11 минутах ходьбы от метро Тушинская. Здание подходит для размещения магазина, ремонта (мотоциклов, двигателей, коробок передач), кафе/ресторана, салона красоты, аптеки, автосервиса, кальняной, кондитерской, магазина продуктов, спортзала, фитнес-центра, общепита, пекарни, магазина зоотоваров, интернет-магазина, малого производства, обуви и одежды, а также для использования в качестве склада, спортивного зала, типографии, торговой площади, торгового центра или швейного цеха. Количество мокрых точек составляет 2, что добавляет удобства при любом назначении помещений. Электрическая мощность 65 кВт. Это отличная возможность для предпринимателей и компаний, которые ищут просторное и удобное помещение в Москве, чтобы развить свой бизнес и обеспечить его успешное функционирование.

[Вернуться](#)

**23 000 000 ₽**  
Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 22 310 000

Цена за метр 60 527 ₽  
Налог УСН

+7 906 040-46-41  
+7 910 413-55-87  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

**ЗАИ** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Замоскворечье Коммерческая Недвижимость**  
Документы проверены

Активация Windows  
Отчёт о привлекательности помещения и локации

Отзыв о сайте

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

12:03 10.02.2024

<https://www.cian.ru/sale/commercial/293079558/>

Обновлено: 12 янв, 17:25 1 144 просмотра, 3 за сегодня

Онлайн-сделка

## Свободное назначение, 277,5 м<sup>2</sup>

Москва, СЗАО, р-н Северное Тушино, ул. Героев Панфиловцев, 26 [На карте](#)  
 М Планерная 5 мин. М Сходненская 4 мин. М Трикотажная 5 мин.

В избранное

**29 000 000 ₽**  
Следить за изменением цены  
Цена за метр 104 505 ₽  
Налог НДС включен: 4 833 333 ₽

+7 985 404-37-25  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ ID 12901280

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Полный каталог скидок на новостройки

Активация Windows  
Офис в ЦАО в рассрочку 0%  
Продажа офисов от 395 000 ₽/м². Бизнес-локация на Павелецкой. Реализация по ДДУ. Потребность — 2024

Отзыв о сайте

8 фото

12:04 10.02.2024

Площадь 277,5 м² | Этаж 1 из 4 | Помещение Свободно

### Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 350 ₽ 500 ₽](#) | [Посмотреть пример отчёта](#)

Продаётся помещение в гаражном комплексе

Готовый бизнес. 1этаж, 118кв.м склад, магазин 2 мокрые точки, 15 квт, три фазы, отопление котел дизель плюс тепловая завеса вход в торговый зал.

2 этаж, 159,5кв.м, склад, шиномонтаж 2 бокса, 1 мокрая точка, 15 квт, три фазы, отопление котел

Отзыв о сайте

29 000 000 ₽ | Следить за изменением цены

Цена за метр 104 505 ₽ | Налог НДС включен: 4 833 333 ₽

+7 985 404-37-25

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ ID 12901280

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Полный каталог скидок на новостройки

**РЕКЛАМА** Офис в ЦАО в рассрочку 0%  
Продажа офиса от 395 000 В/м². Бизнес-локация на Павелецкой. Реализация по ДДУ. Готовность – 2024  
+7 495 187-71-92

Средний бюджет семьи по району | Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 350 ₽ 500 ₽](#) | [Посмотреть пример отчёта](#)

Продаётся помещение в гаражном комплексе


Готовый бизнес. 1этаж, 118кв.м склад, магазин 2 мокрые точки, 15 квт, три фазы, отопление котел дизель плюс тепловая завеса вход в торговый зал.

2 этаж, 159,5кв.м, склад, шиномонтаж 2 бокса, 1 мокрая точка, 15 квт, три фазы, отопление котел дизель.

Возможно использование под другие цели.

Цена 29 000 000,00р.

[Свернуть](#)

 **Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации**

[Войти](#)

Отзыв о сайте

29 000 000 ₽ | Следить за изменением цены

Цена за метр 104 505 ₽ | Налог НДС включен: 4 833 333 ₽

+7 985 404-37-25

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ ID 12901280

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Полный каталог скидок на новостройки

**РЕКЛАМА** Офис в ЦАО в рассрочку 0%  
Продажа офиса от 395 000 В/м². Бизнес-локация на Павелецкой. Реализация по ДДУ. Готовность – 2024  
+7 495 187-71-92

<https://www.cian.ru/sale/commercial/288367091/>




Обновлено: сегодня, 10:01 266 просмотров, 1 за сегодня

## Свободное назначение, 160 м<sup>2</sup>

Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, Сходненская ул., 44/17 [На карте](#)  
 М Сходненская 3 мин. М Планерная 20 мин. М Тушинская 37 мин.

[В избранное](#)
[Отправить](#)
[Пожаловаться](#)



14 фото

Отзыв о сайте

**145 000 Р/мес.**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 140 600

Цена за метр 10 875 Р в год  
 Налог НДС включен: 24 166 Р  
 Комиссии нет  
 Коммунальные платежи не включены  
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

**+7 966 047-13-88**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ  
**ID 76312462**

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

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Площадь **160 м<sup>2</sup>**    Этаж **-1 из 4**    Помещение **Свободно**

**Отчёт о привлекательности объекта**  
 Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 350 Р 300 Р](#)    [Посмотреть пример отчёта](#)

Аренда от собственника.  
 Помещение свободного назначения в жилом доме по адресу: Москва, СЗАО, ул. Сходненская 44/17. Площадь помещения 160 кв.м. Помещение расположено на -1 этаже жилого дома. Очень выгодная локация. Первая линия. Отдельный вход. Имеется канализация и мокрая точка.

Отзыв о сайте одненская пешком 3 минуты. Высота потолков - 2,3 м.

**145 000 Р/мес.**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 140 600

Цена за метр 10 875 Р в год  
 Налог НДС включен: 24 166 Р  
 Комиссии нет  
 Коммунальные платежи не включены  
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

**+7 966 047-13-88**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ  
**ID 76312462**

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

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Аренда от собственника.  
 Помещение свободного назначения в жилом доме по адресу: Москва, СЗАО, ул. Сходненская 44/17.  
 Площадь помещения 160 кв.м. Помещение расположено на -1 этаже жилого дома.  
 Очень выгодная локация.  
 Первая линия. Отдельный вход.  
 Имеется канализация и мокрая точка.  
 До метро Сходненская пешком 3 минуты. Высота потолков - 2,3 м.  
 Идеально подойдет для склада, офиса, курьерской службы, шоурума, интернет магазина и др.  
 В этот же доме находится Почта России, Wildberries, Ozon, Красное и белое, продукты и др.

[Свернуть](#)

**145 000 Р/мес.**  
 Следить за изменением цены  
 Предложите свою цену  
 Например, 140 600

Цена за метр ..... 10 875 Р в год  
 Налог ..... НДС включен: 24 166 Р  
 Комиссии ..... нет  
 Коммунальные платежи ..... не включены  
 Эксплуатационные расходы ..... не предусмотрены

**+7 966 047-13-88**  
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ  
 ID 76312462

Активация Windows  
 Отчёт о привлекательности windows, перейдите в раздел помещения и локации [Купить](#)

Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте  
 Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново  
 Логин к избранному с любого устройства  
 Неограниченное добавление в избранное

[Отзыв о сайте](#)


13:33 10.02.2024

<https://www.cian.ru/rent/commercial/260690649/>

Обновлено: сегодня, 11:38 117 просмотров, 0 за сегодня

**Свободное назначение, 500 м<sup>2</sup>**  
 Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, ул. Свободы, 20 [На карте](#)  
 Тушинская 4 мин.

[В избранное](#) [Отправить](#) [Добавить](#) [Пожаловаться](#)

  
 12 фото

**490 000 Р/мес.**  
 Следить за изменением цены  
 Предложите свою цену  
 Например, 475 300

Цена за метр ..... 11 760 Р в год  
 Налог ..... УСН  
 Комиссии ..... нет  
 Коммунальные платежи ..... не включены  
 Эксплуатационные расходы ..... не предусмотрены

**+7 906 040-46-41**  
**+7 910 413-46-77**  
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

Активация Windows  
 Агентство недвижимости Замоскворечье Коммерческая недвижимость  
 Документы проверены

[Отзыв о сайте](#)

13:36 10.02.2024

сдается складское по... | Снять склад в Москв... | Поиск на карте Циан... | Снять помещени... | Снять помещени... | Коммерческая недви...

cian.ru/rent/commercial/295938333/

Площадь 500 м² | Этаж -1 из 5 | Помещение Свободно

**Отчёт о привлекательности объекта**  
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 Р. 500 Р. | Посмотреть пример отчёта

==ЛОТ 212249 ==Сдаю цокольное помещение. Прямая аренда. Рядом метро "Тушинская", имеется грузовой подъёмник вместимостью 2 тонны, что обеспечивает удобство при разгрузке и загрузке товаров. Площадь помещения составляет 500 м². Высота потолков составляет 3 метра, электрическая мощность составляет 100 кВт. По остальным вопросам звоните!

490 000 Р/мес. | Следить за изменением цены | Предложите свою цену | Например, 475 300

Цена за метр 11 760 Р в год  
Налог УСН  
Комиссии нет  
Коммунальные платежи не включены  
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 906 040-46-41  
+7 910 413-46-77  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

3AM АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Замоскворечье Коммерческая Недвижимость  
Активировать Windows, перейдите в раздел Параметры

Отзыв о сайте

13:36 10.02.2024

<https://www.cian.ru/rent/commercial/295938333/>

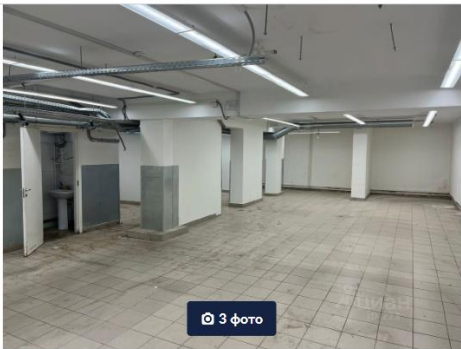
сдается складское... | Снять склад в М... | Поиск на карте... | Аренда склада... | Снять помещени... | Снять помещени... | Коммерческая... | +

cian.ru/rent/commercial/294824512/

Обновлено: 7 фев, 14:37 | 393 просмотра, 1 за сегодня

**Склад, 460 м²**  
Москва, САО, р-н Коптево, Михалковская ул., 12 | На карте  
М Коптево | 7 мин.

В избранное | [иконки] | Пожаловаться



3 фото

Отзыв о сайте

479 999 Р/мес. | Следить за изменением цены | Предложите свою цену | Например, 465 500

Цена за метр 12 522 Р в год  
Налог УСН  
Комиссии нет  
Коммунальные платежи не включены  
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 966 052-74-15  
+7 965 225-68-25  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

EuroDoma АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
EuroDoma | Активировать Windows, перейдите в раздел Параметры

Отзыв о сайте

13:43 10.02.2024

460 м² -1 из 14 Свободно

**Отчёт о привлекательности объекта**  
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 Р 500 Р [Посмотреть пример отчёта](#)

Сдается отопляемое подвальное помещение в хорошем состоянии. Отличная пешеходная и транспортная доступность Свободная автопарковка на ул. Михалковская и прилегающих улицах. Без торга. Отличный вариант!!! Звоните!

479 999 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 465 500

Цена за метр ..... 12 522 Р в год  
Налог ..... УСН  
Комиссии ..... нет  
Коммунальные платежи ..... не включены  
Эксплуатационные расходы ..... не предусмотрены

+7 966 052-74-15  
+7 965 225-68-25

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ EuroDoma  
Документы проверены

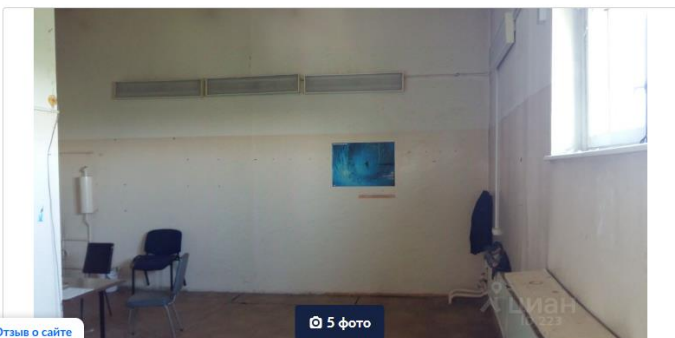
<https://www.cian.ru/rent/commercial/294824512/>

Обновлено: 7 фев, 14:38 742 просмотра, 2 за сегодня

**Склад (С), 940 м²**  
**в офисном здании «в Красностуденческом проезде, 2Б»**

Москва, САО, р-н Тимирязевский, Красностуденческий проезд, 2Б На карте  
Тимирязевская 11 мин. Петровско-Разумовская 15 мин.

В избранное [Открыть](#) [Избранное](#) [Пожаловаться](#)



5 фото

547 877 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 531 400

Цена за метр ..... 6 995 Р в год  
Налог ..... НДС включен: 91 312 Р  
Комиссия ..... 20%  
Коммунальные платежи ..... не включены  
Эксплуатационные расходы ..... не предусмотрены

+7 966 052-74-15  
+7 965 225-68-25

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ EuroDoma  
Документы проверены

cian.ru/rent/commercial/283443911/

Площадь 940 м²    Этаж 4 из 4    Выс. потолков 3.0 м.

Помещение Свободно

**Отчёт о привлекательности объекта**  
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купите отчёт за 350 Р ~~500 Р~~    Посмотреть пример отчёта

Склад или спортивная студия на охраняемой территории, пропускной режим - пост охраны. Лифт Только пассажирский. Сейчас планировка кабинетная, возможно все демонтировать под ваши задачи. При необходимости ремонта предоставляются каникулы. Коммунальные платежи оплачиваются дополнительно. Депозит. Возможно под легкое производство или др. бизнес. НДС входит в ставку. Отличный вариант!!! Звоните!

547 877 Р/мес.    Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 531 400

Цена за метр ..... 6 995 Р в год  
Налог ..... НДС включен: 91 312 Р  
Комиссия ..... 20%  
Коммунальные платежи ..... не включены  
Эксплуатационные расходы ..... не предусмотрены

+7 966 052-74-15  
+7 965 225-68-25

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ EuroDoma  
Документы проверены  
Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".  
РИЕЛТОР Максим Коротун

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

tel: +79660527415

547 877 Р/мес.    Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 531 400

Цена за метр ..... 6 995 Р в год  
Налог ..... НДС включен: 91 312 Р  
Комиссия ..... 20%  
Коммунальные платежи ..... не включены  
Эксплуатационные расходы ..... не предусмотрены

+7 966 052-74-15  
+7 965 225-68-25

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ EuroDoma  
Документы проверены  
Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".  
РИЕЛТОР Максим Коротун

<https://www.cian.ru/rent/commercial/283443911/>

Обновлено: 7 фев, 18:31 384 просмотра, 7 за сегодня

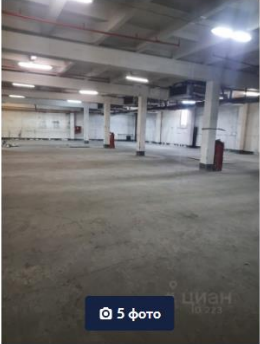
# Склад, 650 м<sup>2</sup>

## В складском комплексе «на ул. Руставели, 14с12»

Москва, СВАО, р-н Бутырский, ул. Руставели, 14С12 На карте

Бутырская 7 мин. Дмитровская 7 мин. Тимирязевская 9 мин.

В избранное



5 фото

Отзыв о сайте

**399 988 ₽/мес.**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 387 900

Цена за метр ..... 7 385 ₽ в год

Налог ..... НДС включен: 66 664 ₽

Комиссии ..... нет

Коммунальные платежи ..... не включены

Эксплуатационные расходы ..... не предусмотрены

**+7 966 052-74-15**

**+7 965 225-68-25**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ EuroDoma Windows

Документы проверены Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Максим Коротун

Площадь 650 м<sup>2</sup> Этаж 4 из 5 Выс. потолков 4.5 м.

Помещение Свободно

### Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 ₽ 500 ₽

Посмотреть пример отчёта

ул. Руставели, 14стр.12. Отопление. Высота 4,5м. Помещение на 4 этаже.Лифт с 8.00 до 20.00, без выходных. Мокрая точка. Залог за 1 месяц. Отличный вариант!!! Звоните!

**399 988 ₽/мес.**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 387 900

Цена за метр ..... 7 385 ₽ в год

Налог ..... НДС включен: 66 664 ₽

Комиссии ..... нет

Коммунальные платежи ..... не включены

Эксплуатационные расходы ..... не предусмотрены

**+7 966 052-74-15**

**+7 965 225-68-25**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ EuroDoma Windows

Документы проверены Активация Windows


Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Максим Коротун



Автомобильный трафик      Конкуренты в радиусе 1 км  
Средний бюджет семьи по району      Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 350 ₽ 500 ₽](#)      [Посмотреть пример отчёта](#)

ул. Руставели, 14стр.12. Отопление. Высота 4,5м. Помещение на 4 этаже.Лифт с 8.00 до 20.00, без выходных. Мокрая точка. Залог за 1 месяц. Отличный вариант!!! Звоните!

  
**Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации**  
[Войти](#)


- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- ♥ Доступ к избранному с любого устройства
- ✓ Неограниченное добавление в избранное

**399 988 ₽/мес.**    
Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
 [>](#)

Цена за метр ..... 7 385 ₽ в год  
Налог ..... НДС включен: 66 664 ₽  
Комиссии ..... нет  
Коммунальные платежи ..... не включены  
Эксплуатационные расходы ..... не предусмотрены

**+7 966 052-74-15**  
**+7 965 225-68-25**  
☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
🗉 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**EuroDoma**  
Документы проверены  
Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".  
РИЕЛТОР  
**Максим Коротун**

Отзыв о сайте      в АВТОДУ

13:50  
10.02.2024

<https://www.cian.ru/rent/commercial/297214641/>

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022844-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Белодедовой Екатерине Алексеевне

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.





014958 - KA1



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ  
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

11.12.2012

№ 2892-12

*Дата*

*Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

**Белодедова Екатерина Алексеевна**

*(Ф.И.О. оценщика)*

Паспорт Серия 4612 № 981513 выдан ОУФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛ. ПО ВОЛОКОЛАМСКОМУ МУНИЦИПАЛЬНОМУ Р-НУ 05.12.2012

*(Имя документа, удостоверяющего личность)*

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова диплом о профессиональной подготовке 964579 от 30.07.2008

*(Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональной подготовке)*

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру

1439

от 19.09.2008

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 НИП АРМО  
*Должность уполномоченного лица*

Е.В. Петровская



Москва



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ  
СБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШЕЕ!

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 №59-10/21

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Ресурс"

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

о том, что Белодедова Екатерина Алексеевна

(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 № 1439

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 004228-2 от 06.03.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 06.03.2021

Номер 022844-1 от 25.06.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 25.06.2024

Номер 004229-1 от 06.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 06.03.2021

Номер 022845-2 от 25.06.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», 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 № 433-112966/23

«16» августа 2023 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Белодедова Екатерина Алексеевна  
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 46 12 № 981513 выдан ОУФМС России по Московской обл. по Волоколамскому муниципальному р-ну 05.12.2012 г.  
Адрес регистрации: Московская область, г. Волоколамск, ул. Березовая д. 14 кв. 26
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингострах»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «11» сентября 2023 года по «10» сентября 2024 года, 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 (Три миллиона) рублей**.  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **5 400 (Пять тысяч четыреста) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «26» сентября 2023 года.  
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 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п.10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.  
9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1 и п.2.1 настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	zaoresurs2007@yandex.ru	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7(496)362-39-68	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Белодедова Екатерина Алексеевна

СТРАХОВЩИК: СЦАО «Ингострах»

От Страхователя:

От Страховщика:

(Бирюкова Елена Викторовна, действующая на основании



**ДОГОВОР № 01/24/134/014  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО  
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

г. Волоколамск,

«16» января 2024 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 20.08.2021г 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 16 января 2024 г. (далее по тексту «**Заявление**») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «**Правила**»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:**

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «**Страховые случаи**» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

**2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:

- а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки;
- б) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

**3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

Страховым случаем является:

3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор,

- а) ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;
- б) вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных

стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

3.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

#### 4. СТРАХОВАЯ СУММА

Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.

4.1. для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям:	5 000 000,00 руб.
4.2. вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности по всем страховым случаям:	30 000 000,00 руб.
В том числе по одному страховому случаю в соответствии с п. 3.1б) настоящего договора:	30 000 000,00 руб.
4.3. Для ущерба, 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 2024г. по 23.59 часов «28» января 2025г.

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 2024 г.

#### 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

9.3. Если убыток или расходы являются возмещаемыми по настоящему договору страхования также подлежат возмещению по договору страхования ответственности оценщика, то выплата страхового возмещения по настоящему договору страхования производится после того, как будет исчерпана страховая сумма по договору страхования, по которому Страхователем является сам оценщик.

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 № 01/23/134/014 от 12 января 2023 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

Руководитель Агентства в г. Волоколамск,  
на основании Доверенности №5108-ДФ от 20.08.2021  
(Подковникова Наталья Анатольевна)



##### 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

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 \_\_\_\_\_ для корреспонденции: \_\_\_\_\_  
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](http://www.RGS.ru).

Всего прошито, пронумеровано \_\_\_\_\_  
страниц

*Средства*  
*Ольга Александровна*

