

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РЕСУРС»**



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

3903/21/Н

**ОТЧЕТ № 3903/21/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 августа 2021 года.

Заказчик.

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

Московская область, 2021 год

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ, УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ, СИМВОЛОВ, ЕДИНИЦ И ТЕРМИНОВ	3
ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ	5
ВВЕДЕНИЕ	10
1. Основные факты и выводы	10
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	10
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	10
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	11
1.4. Основания для проведения оценки	11
1.5. Дата составления отчета	11
1.6. Порядковый номер отчета	11
2. Задание на оценку, в соответствии с требованиями федеральных стандартов	12
3. Сведения о заказчике и об исполнителе	14
4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	16
5. Применяемые Стандарты оценочной деятельности	19
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	19
6. Этапы процесса оценки	19
7. Описание объекта оценки	19
7.1. Сведения об объекте оценки	19
7.1.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком	19
7.1.3. Краткая характеристика оцениваемого объекта недвижимости	20
7.2. Визуальный осмотр объекта оценки	22
7.3. Анализ местоположения объекта оценки	24
8. Анализ рынка	27
8.1.1. Основные показатели развития экономики	27
8.1.2. Обзор общеэкономической и социально-экономической ситуации в регионе	28
8.2. Обзор состояния рынка недвижимости региона	29
8.3. Обзор сегмента рынка, к которому относится объект оценки	30
9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	32
10. Описание процесса оценки объекта оценки	33
10.1. Методология оценки	33
10.2. Вид определяемой стоимости	33
10.3. Состав и качество оцениваемых прав	33
10.3.1. Юридическая подоснова оценки	34
10.3.2. Анализ стандартов финансовой отчетности	34
10.3.3. Описание качества передаваемых прав	34
10.4. Описание процесса оценки	34
10.4.1. Затратный подход	35
10.5. Рыночный подход	36
10.6. Доходный подход	46
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	57
11. Согласование результатов и итоговое заключение о стоимости	57
12. Заявление о качестве	60
13. Квалификация исполнителей	60
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	61
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	62

## 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.

августа 2021 год

## ОЦЕНОЧНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

к отчету № 3903/21/Н по определению справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ»

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

**Наименование и место нахождения объекта оценки:** объектом оценки является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - 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 № 3903/21/Н)

**Собственник объекта:** владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО «Управляющая компания «Аурум Инвестмент» (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.01.2021 года № КУВИ-001/2021-790453).

**Вид права:** общая долевая собственность

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

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

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

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

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

**Оценщик, работающий на основании трудового договора** 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. Суворовская, д.19, стр.1, г. Москва, 107023, [www.sroarfo.ru](http://www.sroarfo.ru), [arfo@sroarfo.ru](mailto:arfo@sroarfo.ru). Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964579 выдан 30 июля 2008 года выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-060326/20, выдан 06 августа 2020 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2020 года по 10 сентября 2021 года. Стаж работы в оценочной деятельности 14 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. Суворовская, д.19, стр.1, г. Москва, 107023. Дата вступления в СРОО: 05.07.2006 года. Реестровый номер в СРОО: 287. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 543 094 выдан 15 сентября 2000 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-060337/20 выдан 06 августа 2020 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 05 сентября 2020 года по 04 сентября 2021 года. Стаж работы в оценочной деятельности 21 год.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» (ИНН 5004026778), Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Тел. 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты: [zaoresurs2007@yandex.ru](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. Суворовская, д.19, стр.1, г. Москва, 107023, [www.sroarfo.ru](http://www.sroarfo.ru), [arfo@sroarfo.ru](mailto:arfo@sroarfo.ru). Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964579 выдан 30 июля 2008 года выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-060326/20, выдан 06 августа 2020 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2020 года по 10 сентября 2021 года. Стаж работы в оценочной деятельности 14 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:** оценка проведена в соответствии с Законом № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №297, Федеральным стандартом оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №298, Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №299, Требованиями к отчёту об оценке рыночной стоимости недвижимости, разработанными НП «СРО АРМО» (СТО АРМО 1.01-2008), Федеральным стандартом оценки (ФСО №7) «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611; Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н».

#### **Краткое изложение содержания проведенных работ.**

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

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

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



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

**Дата составления и порядковый номер отчета:** В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 3903/21/Н. Датой составления Отчета является **10 августа 2021** года.

*Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - 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» августа 2021 года, без учета НДС, составляет:*

**3 287 835 рублей**

**(Три миллиона двести восемьдесят семь тысяч восемьсот тридцать пять 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 № 3903/21/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 Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО «Управляющая компания «Аурум Инвестмент» (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.01.2021 года № КУВИ-001/2021-790453).

**Вид права:** общая долевая собственность

**Цель оценки:** определение справедливой стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

**3 279 158 рублей**

***(Три миллиона двести семьдесят девять тысяч сто пятьдесят восемь 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:

**3 296 511 рублей**

***(Три миллиона двести девяносто шесть тысяч пятьсот одиннадцать 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» августа 2021 года, без учета НДС, составляет:***

**3 287 835 рублей**

***(Три миллиона двести восемьдесят семь тысяч восемьсот тридцать пять рублей)***

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

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

**1.6. Порядковый номер отчета:** В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 3903/21/Н.

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

Объект оценки: объектом оценки является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - 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 Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО «Управляющая компания «Аурум Инвестмент» (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.01.2021 года № КУВИ-001/2021-790453).

Вид права: общая долевая собственность.

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

Цель оценки: определение справедливой стоимости.

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

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

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

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

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

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

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

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

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

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

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

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

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

**Оценщик, работающий на основании трудового договора** *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. Суворовская, д.19, стр.1, г. Москва, 107023, [www.sroarfo.ru](http://www.sroarfo.ru), [arfo@sroarfo.ru](mailto:arfo@sroarfo.ru). Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964579 выдан 30 июля 2008 года выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-060326/20, выдан 06 августа 2020 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2020 года по 10 сентября 2021 года. Стаж работы в оценочной деятельности 14 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. Суворовская, д.19, стр.1, г. Москва, 107023. Дата вступления в СРОО: 05.07.2006 года. Реестровый номер в СРОО: 287. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 543 094 выдан 15 сентября 2000 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-060337/20 выдан 06 августа 2020 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 05 сентября 2020 года по 04 сентября 2021 года. Стаж работы в оценочной деятельности 21 год.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» (ИНН 5004026778), Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Тел. 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты: [zaoresurs2007@yandex.ru](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. Суворовская, д.19, стр.1, г. Москва, 107023, [www.sroarfo.ru](http://www.sroarfo.ru), [arfo@sroarfo.ru](mailto:arfo@sroarfo.ru). Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964579 выдан 30 июля 2008 года выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика

№433-060326/20, выдан 06 августа 2020 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2020 года по 10 сентября 2021 года. Стаж работы в оценочной деятельности 14 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**

Оценка проведена в соответствии с:

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

## **ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

### **6. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**

Процесс оценки состоит из нескольких последовательно выполняемых этапов:

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

### **7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

#### **7.1. Сведения об объекте оценки**

Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта недвижимости определены на основании визуального осмотра объекта оценки, 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 18.01.2021 года № КУВИ-001/2021-790453).;
- кадастрового паспорта помещения (от 24.12.2009 года);
- поэтажного плана и экспликации к поэтажному плану.

Акт приемки-передачи документов прилагается к настоящему Отчету.

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 Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО «Управляющая компания «Аурум Инвестмент» (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.01.2021 года № КУВИ-001/2021-790453).
<b>Вид права</b>	Общая долевая собственность
<b>Кадастровый номер объекта</b>	77:08:0003001:10317
<b>Кадастровая стоимость объекта оценки</b>	9520675,35 руб.
<b>Функциональное назначение</b>	Нежилое помещение складского назначения
<b>Ограничения использования</b>	Д 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, м<sup>2</sup></b>	7464
<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

Продолжение таблицы 1	
Кадастровый номер	77:08:0004006:28
Кадастровая стоимость	296936356,08 руб.
Обустройство участка	Замощение
Наличие ограждения	Имеется
<b>Физические характеристики объекта оценки</b> (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
Общая площадь, м <sup>2</sup>	100,60
В том числе основная площадь, м <sup>2</sup>	100,60
Этажность строения	1
Этаж расположения помещений	1 этаж
Тип здания	Отдельностоящее капитальное нежилое здание
Высота помещений, м.	2,75м
Прочие параметры	-
Класс отделки (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт)	Отсутствует
Необходимость / отсутствие необходимости в ремонтных работах	Для использования объекта по функциональному назначению требуется производство ремонтных работ отдельных элементов
Перечень и класс инженерного оборудования (импортное, частично импортное, современное отечественное, устаревшее отечественное)	Современное отечественное
Состояние инженерного оборудования (новое, не требует ремонта, требует ремонта, не требует замены, требует замены)	Требуется производство ремонтных работ отдельных элементов
Данные о наличии/отсутствии соответствующего оборудования к системе электроснабжения, водоснабжения, канализации	Оборудование системы электроснабжения в наличии.
Инженерные коммуникации (наличие, источники) Электричество Канализация Отопление Вода (хол) Вентиляция Охранная сигнализация Видеонаблюдение Кондиционирование Телефон Интернет	От магистральных сетей - - - - - - - -

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» августа 2021 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 2.

### Описание технического состояния основных элементов здания

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

## Шкала оценки физического состояния здания

Таблица 2

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Состояние отделки
«Евростандарт»	здание пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	Евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	новая
Упрощенный «евростандарт»	здание пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	Высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	новая или не требует ремонта
Отличное	здание пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	новая или не требует ремонта
Нормальное (рабочее)	здание пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	улучшенная	не требует ремонта
Удовлетворительное	здание пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с перекрытиями и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).	простая	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.*

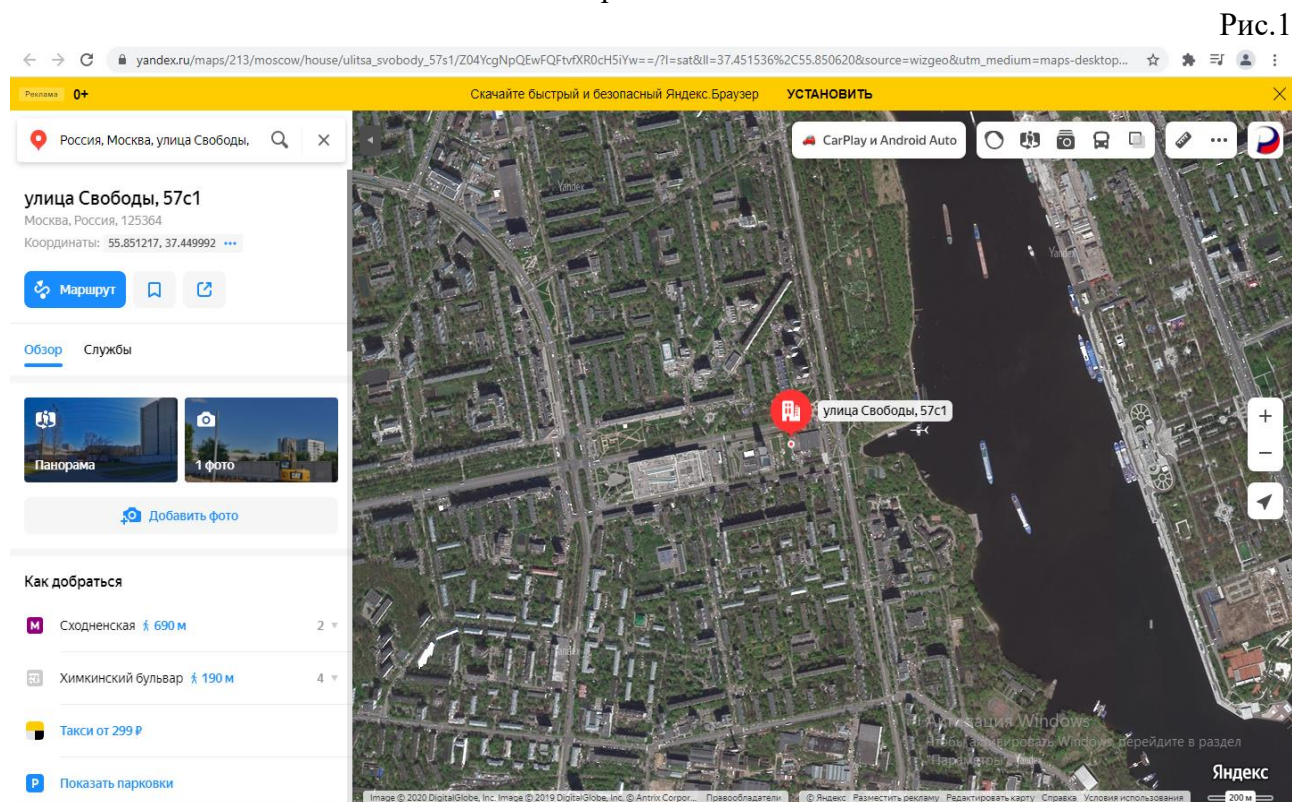
### 7.3. Анализ местоположения объекта оценки<sup>1</sup>

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

Транспортную достижимость 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





## Схема расположения на карте

Рис.2

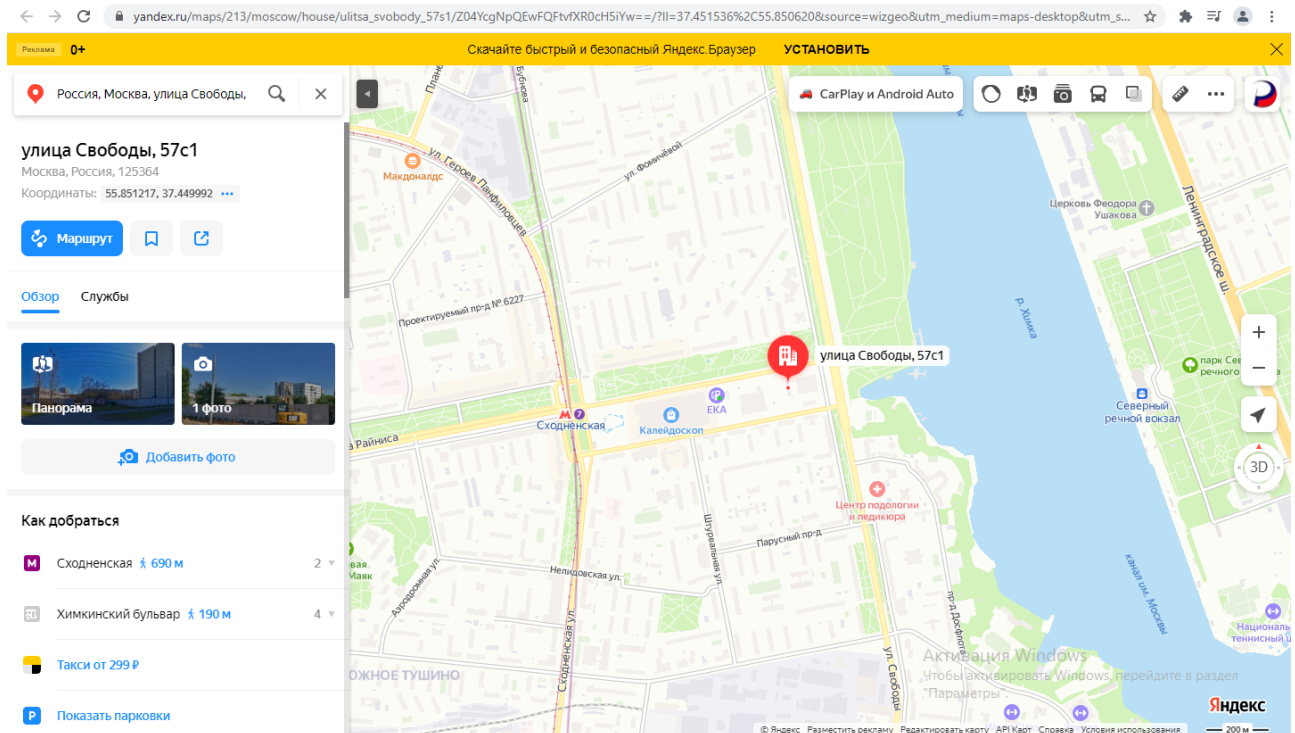
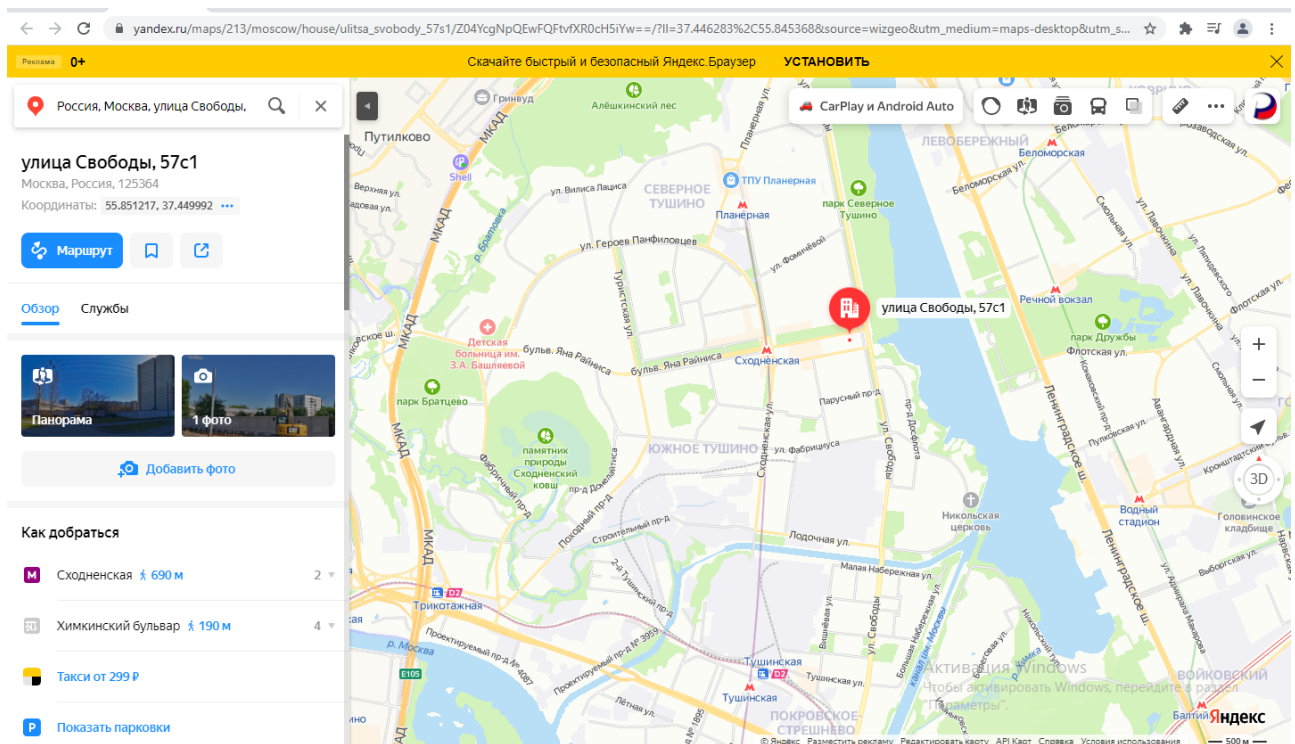


Рис. 3



**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 Сходня, 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>

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

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

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

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

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

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

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

### 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 3

<b>Крупнейшие инвестиционные сделки первого полугодия 2021 года</b>				
Сегмент	Объект	Регион	Покупатель	Цена по оценке Knight Frank, млрд руб.
Площадки под девелопмент	Часть проекта Ligovsky City	Санкт-Петербург	ГК «ПИК»	11
Торговые объекты	ТК «Гименей» и «Якиманка, 2Б»	Москва	Частный инвестор	6,4
Площадки под девелопмент	Участок в Мневниках	Москва	«М-Девелопмент»	6,1
Склады	Логопарк «Север-4»	Москва	PLT	5
Офисы	«Технополис Пулковое»	Санкт-Петербург	«Стерх»	4,5
Склады	ЛК Nordway	Санкт-Петербург	Central Properties	4,3

Данные: Knight Frank

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

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

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

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

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

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

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

Рис. 4



<sup>5</sup>– Используются данные обзора, опубликованного в сети Интернет: [https://shopandmall.ru/analytics/v\\_1-m\\_polugodii\\_2021\\_goda\\_v\\_moskve\\_zafiksirovan\\_minimalnyy\\_vvod\\_torgovyh\\_centrov\\_za\\_chetyre\\_goda](https://shopandmall.ru/analytics/v_1-m_polugodii_2021_goda_v_moskve_zafiksirovan_minimalnyy_vvod_torgovyh_centrov_za_chetyre_goda), <https://forbes-ru.turbopages.org/forbes.ru/s/biznes/404821-besprecedentnoe-polugodie-pandemiya-obrushila-rynok-kommercheskoy-nedvizhimosti-do>, <https://www.cian.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <https://rosreestr.ru/> и др.

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

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

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

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

Рис. 5



Источник: JLL

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

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

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

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

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

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

## 9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

### **10.3. Состав и качество оцениваемых прав**

Оценке подлежит имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - 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 рыночной стоимостью. 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 заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

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

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

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки. Методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, должны применяться последовательно. Однако необходимо вносить изменение в метод оценки или его применение (например, изменение его взвешенного значения при использовании множественных методов оценки или изменение корректировки, применяемой к методу оценки), если такое изменение приводит к получению оценки, равной справедливой стоимости или наиболее точно представляющей ее в сложившихся обстоятельствах.

#### **10.4.1. Затратный подход**

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

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя

физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы).

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

Обоснованным отказом от использования затратного подхода к оценке может быть следующее. Применение затратного подхода обусловлено наличием открытой информации рынка о величине затрат на строительство объектов недвижимости. По данным анализа рынка затраты на строительство объектов коммерческой недвижимости складываются из нескольких частей: стоимость земельного участка, расчеты с городом, проектные работы, подготовка участка к строительным работам, сами строительные-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 котированным ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

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

Рыночный подход к оценке справедливой стоимости включает следующие этапы:

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

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

Общепринятыми элементами сравнения являются:

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

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

1. Функциональное назначение объекта недвижимости, его тип:

- назначение;
- общая площадь здания либо той его части, которая предложена к оценке;
- наличие для части здания отдельного входа;
- конструктивные особенности здания: материалы элементов здания, наличие и источники инженерных коммуникаций;
- год постройки здания, этажность.

2. Состояние здания:
  - наличие и процент износа;
  - состояние отделки.
3. Особенности местоположения:
  - уровень развития инфраструктуры;
  - транспортная достижимость;
  - проходимость места;
  - привлекательность для потенциального приобретателя.
4. Вид цены (сделка или предложение).
5. Условия продажи (без посредников или через агентство).
6. Передаваемые имущественные права (собственность, аренда).
7. Условия продажи и финансирования сделки.
8. Условия рынка (дата действия цены).

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

Краткая характеристика наблюдаемых исходных данных представлена в следующей таблице\*.

Таблица 4

Параметры для оценки	Оцениваемый объект	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные
1	2	3	4	5	6	7
<i>Характеристики объекта оценки и наблюдаемых исходных данных</i>						
Наименование объекта	Нежилые помещения	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения
Тип объекта	Нежилые помещения складского назначения	Нежилое здание складского назначения	Нежилое здание складского назначения	Нежилые помещения складского назначения	Нежилые помещения складского назначения	Нежилые помещения складского назначения
Год постройки	1995	1936	1967	Данных нет	2001	Данных нет
Местоположение	г. Москва, ул. Свободы, д.57, стр.1	г. Москва, ул. Авиационная, д.68, корп.2, стр.3	г. Москва, ул. Лескова, д.25, стр.2.	г. Москва, ул. Рогова, д.24, корп.3, стр.1	г. Москва, Дмитровское шоссе, д.64, корп.6	г. Москва, Алтуфьевское шоссе
Особенности местоположение	Ст. метро «Сходненская» - приблизительно 700м. (8 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Щукинская» - приблизительно 700м. (8 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Бибирево» - приблизительно 1,3 км. (15 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Щукинская» - приблизительно 2 километра (22 мин. пешком). Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Верхние Лихоборы» - приблизительно 300 метров (4 мин. пешком). Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Алтуфьево» - приблизительно 900м. (10 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	1-этажное здание	1-этажное здание	1-этажное здание	1-этажное здание с подвалом	Помещение на первом этаже здания	Помещение на втором этаже здания

Продолжение таблицы 4						
Наличие коммуникаций	Электричество	Электричество	Электричество	Электричество	Электричество	Электричество
Класс отделки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Стандартная отделка
Конструктивные особенности	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – деревянные	фундаменты – бетонный стены – кирпичные, блочные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Общая площадь	100,60	606,70	30,30	70,0	68,10	203,80
<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.		27 895 000	1 200 000	2 100 000	3 650 000	13 900 000
<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		Август 2021 года	Август 2021 года	Август 2021 года	Август 2021 года	Август 2021 года
Условия финансирования и налогообложения		с НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Источник:		<a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_6_07_kvm_moskva_aviacionnaya_ul_68k2s3_685901901_8/">https://move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_6_07_kvm_moskva_aviacionnaya_ul_68k2s3_685901901_8/</a> тел. 89807230099	<a href="https://kvartelia.ru/moskva/prodam/sklad-30-3-m-ul-leskova-25s2-7679120">https://kvartelia.ru/moskva/prodam/sklad-30-3-m-ul-leskova-25s2-7679120</a> тел. 84991108704	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/261587700/">https://www.cian.ru/sale/commercial/261587700/</a> тел. 89099419336	<a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschady_u_68_kvm_dmitrovskoe_shosse_64k6_68546724_01/">https://move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschady_u_68_kvm_dmitrovskoe_shosse_64k6_68546724_01/</a> тел. 89776510079	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svob._naznach._prodazha_2038m2_moskva_svaog_r-n_1966289717">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svob._naznach._prodazha_2038m2_moskva_svaog_r-n_1966289717</a> тел. 89254490906

\* 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 и масштаб. При внесении корректировок за единицу сравнения была принята величина стоимости 1 кв.м. наблюдаемых исходных данных. Ниже представлено объяснение примененных корректировок. По остальным перечисленным признакам, по которым имеют место различия в наблюдаемых исходных данных и объекте оценки, при проведении анализа рынка разницы в стоимости обнаружено не было. Также следует отметить, что в рамках соблюдения принципа однозначности во избежание неоднозначного толкования информации, приведенной в настоящем Отчете пользователем Отчета, Оценщиком не вводились корректировки в стоимость наблюдаемых исходных данных по признакам, информация по которым отсутствует.

## Обоснование корректировок

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

2. Поправка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Данная поправка вводится, если сопоставимые объекты выбраны в пределах разных территориально-экономических зон, с разной удаленностью от станций метро, остановок общественного транспорта, имеющих близость или удаленность от крупных автомагистралей или других объектов, снижающих или увеличивающих коммерческую привлекательность сопоставимых объектов. Поправка принята на основании информации Экономического научного журнала «Оценка инвестиций», Онлайн-сервис АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) ([https://cepes-invest.com/handbookcomev21/location\\_for\\_Moscow\\_2021](https://cepes-invest.com/handbookcomev21/location_for_Moscow_2021)).

3. Поправка на удаленность от станции метро рассчитывается если сопоставимые объекты расположены на разной удаленности от станций метро и остановок общественного транспорта. Данный вид поправка принят на основе данных Экономического научного журнала «Оценка инвестиций», Онлайн-сервис АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) ([https://cepes-invest.com/handbookcomev21/location\\_for\\_Moscow\\_2021](https://cepes-invest.com/handbookcomev21/location_for_Moscow_2021)).

Таблица 5

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

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

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

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

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

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

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

$S_{oo}$  – площадь объекта оценки;

$S_{oa}$  – площадь объекта аналога;

$K_n$  – коэффициент торможения в соответствии с типом объектом оценки

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

Таблица 6

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

7. Поправка на техническое состояние. Приводится к ценам наблюдаемых исходных данных, отличающихся от объекта оценки степенью износа, годом постройки и прочее. Корректировка на техническое состояние рассчитывается согласно Правилам оценки физического износа зданий ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой, Сборника норм для оценки строений, Том 1, разработанному Управлением государственного страхования по МО, исходя из скидок на износ объекта оценки и наблюдаемых исходных данных. Поправка принята к наблюдаемых исходных данных №4 и №5 в размере 20% как понижающая.

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

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

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

Таблица 7

Класс качества	Индекс класса складских зданий и помещений	
	Нижнее значение	Верхнее значение
А	0,90	1,00
В	0,65	0,85
С	0,45	0,60

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

11. Поправка на этажность. Применяется для оценки нежилых помещений в зависимости от степени отличий в ценах объектов, расположенных на первых и последующих этажах зданий, в цокольном или подвальном этаже. Все объекты представляют собой отдельно-стоящие нежилые здания, данный вид поправки не рассчитывался.

Таблица корректировок

Таблица 8

Наименование корректировок	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные
<b>Цена предложения</b>	27 895 000	1 200 000	2 100 000	3 650 000	13 900 000
Цена предложения за 1 кв.м. без НДС, руб.	38 315	33 003	25 000	44 665	56 837
Поправка на уторгование	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Скорректированная цена	34 484	29 703	22 500	40 199	51 153
Поправка на местоположение, расчет	0,907	1,076	0,907	1,095	1,124
Скорректированная цена	31 277	31 960	20 408	44 018	57 496
Поправка на удаленность от станции метро	-	1,06	1,20	0,95	-
Скорректированная цена	31 277	33 878	24 490	41 817	57 496
Поправка на конструктивные особенности	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	31 277	33 878	24 490	41 817	57 496
Корректировка на техническое состояние	-	-	-	0,80	0,80
Скорректированная цена	31 277	33 878	24 490	33 454	45 997
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	31 277	33 878	24 490	33 454	45 997
Поправка на этажность	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	31 277	33 878	24 490	33 454	45 997
Поправка на качество отделочных работ/класс здания	-	-	-	-	0,71
Скорректированная цена	31 277	33 878	24 490	33 454	32 658
Поправка на подъездные пути	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	31 277	33 878	24 490	33 454	32 658
Поправка на этажность	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	31 277	33 878	24 490	33 454	32 658
Поправка на масштаб	1,1755	0,8976	0,9679	0,9655	1,0656
Скорректированная цена	36 766	30 409	23 704	32 300	34 800
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м.	31 596				
Стоимость нежилых помещений общей площадью 100,60 кв.м без НДС, руб.	3 279 158				

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

**3 279 158 рублей**

**(Три миллиона двести семьдесят девять тысяч сто пятьдесят восемь 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:

$$\text{Ст.} = \text{Чод} / \text{Кк},$$

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

Кк – коэффициент капитализации.

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

### **Анализ доходов и расходов.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Количественным выражением снижения дохода от неполной сдачи площадей является коэффициент потери доходов от недозагрузки. Для оцениваемых помещений данный показатель определяется из расчета того, что в современных экономических условиях арендодателю приходится тратить примерно от одного до трех месяцев на поиск арендатора. Для данного объекта недвижимости принят средний срок - 2 месяца, тогда коэффициент потери доходов от недозагрузки составит 16,7% ( $2/12 = 0,167$ ).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади.



Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

Таблица 9

по расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов

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

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

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

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

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

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

Таблица 10

Факторы риска	Проявление факторов риска
<b>Технико-технологический риск</b>	
Строительный риск	Неопределенность в отношении величины строительных издержек, сроков строительства, возможность выявления скрытых дефектов строительных конструкций и технологии строительства
Риск износа	Вероятность возникновения дополнительных затрат, не связанных с регулярными ремонтами, регламентированными правилами эксплуатации недвижимости.
Экологический риск	Вероятность возникновения экологических факторов, влияющих на стоимость недвижимости.
<b>Бизнес риск</b>	
Риск низкой ликвидности	Вероятность потерь при реализации актива. Высок для индивидуального инвестора и незначителен для институциональных инвесторов.
Риск менеджмента	Вероятность неграмотного управления объектом недвижимости

Продолжение таблицы 10	
Секторный риск	Вероятность резкого изменения соотношения спроса и предложения недвижимости в оцениваемом секторе
Региональный риск	Вероятность резкого изменения ситуации в оцениваемом регионе
Риск инфляции	Риск неожиданных изменений темпов инфляции. Учтен в расчете номинальной безрисковой ставки.
<i>Юридический риск</i>	
Законодательный риск	Вероятность изменения законодательства
Налоговый риск	Вероятность изменения налогового окружения
Планировочный риск	Вероятность изменения политики зонирования и планирования территории
Документально-правовой риск	Вероятность юридической несостоятельности титула на недвижимость, некорректного оформления статей арендных договоров

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

Таблица 11

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

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

Таблица 12

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

Таким образом, коэффициент капитализации составляет 0,1181.

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

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

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

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

Основные сопоставимые характеристики оцениваемого объекта и исходных данных\*

Таблица 13

Характеристики	Объект оценки	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные
Функциональное назначение	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилое помещение
Тип объекта	Нежилые помещения складского назначения	Нежилые помещения складского назначения	Нежилые помещения складского назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилое помещение складского назначения
Памятник архитектуры	-	-	-	-	-	-
Год постройки	1995	1985	1934	1963	1955	Данных нет
Общая площадь, м <sup>2</sup>	100,60	118,0	159,0	302,0	160,0	58,40
Этажность	1-этажное нежилое здание	3-этажное нежилое здание, подвальное помещение	5-этажный жилой дом, подвальное помещение	Помещение на первом этаже жилого дома	4-этажный жилой дом, подвальное помещение	Помещение на первом этаже здания
Муниципальный район	СЗАО, район Южное Тушино	СЗАО, район Южное Тушино	СЗАО, район Южное Тушино	СЗАО, район Южное Тушино	СЗАО, район Южное Тушино	СЗАО, район Южное Тушино
Адрес объекта	г. Москва, ул. Свободы, д.57, стр.1	г. Москва, ул. Свободы, д.35, стр.4	г. Москва, ул. Вишневая, д.14/11	г. Москва, ул. Туристская, д.7	г. Москва, ул. Сходненская, д.44/17	г. Москва, ул. Фабрициуса, д.4, стр.1.
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 1,3 км. (15 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Тушинская» - приблизительно 900 м. (10 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Сходненская» - приблизительно 1 км. (13 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Сходненская» - приблизительно 650м. (8 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Сходненская» - приблизительно 1 км. (13 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик
Фундаменты	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный

Стены	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Перекрытия	Железобетон плиты	Железобетон плиты	Железобетон. плиты	Железобетон. плиты	Железобетон плиты	Железобетон плиты
Отделка	Без отделки	Требует ремонта	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Инженерные коммуникации (наличие, источники) Электричество Канализация Отопление Вода (хол./гор.)	От магистральных сетей	От магистральных сетей	От магистральных сетей	От магистральных сетей	От магистральных сетей	От магистральных сетей
Состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное
Цена аренды за 1 кв.м. в месяц, рублей		500	767	583	700	699
Условия финансирования и налогообложения		с НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Коммунальные и эксплуатационные 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		Август 2021 года	Август 2021 года	Август 2021 года	Август 2021 года	Август 2021 года
Источник получения информации		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/251397885/">https://www.cian.ru/rent/commercial/251397885/</a> +79942221763	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_159_m_2073532703">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_159_m_2073532703</a> +79587621595	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/dam_skladskoe_pomeschenie_302_m_1950457757">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/dam_skladskoe_pomeschenie_302_m_1950457757</a> +74952261657	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_160_m_2200697007">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_160_m_2200697007</a> +79261452050	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_58.4_m_203905989">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_58.4_m_203905989</a> +79687813813

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

## Корректировка исходных данных.

### Обоснование корректировок

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

2. Поправка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Данная поправка вводится, если сопоставимые объекты выбраны в пределах разных территориально-экономических зон, с разной удаленностью от станций метро, остановок общественного транспорта, имеющих близость или удаленность от крупных автомагистралей или других объектов, снижающих или увеличивающих коммерческую привлекательность сопоставимых объектов. Данный вид поправки не рассчитывался так как все объекты расположены в одном районе и имеют одинаковую коммерческую привлекательность.

3. Поправка на удаленность от станции метро рассчитывается если сопоставимые объекты расположены на разной удаленности от станций метро и остановок общественного транспорта. Данный вид поправка принят на основе данных Экономического научного журнала «Оценка инвестиций», Онлайн-сервис АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) ([https://cepes-invest.com/handbookcomev21/location\\_for\\_Moscow\\_2021](https://cepes-invest.com/handbookcomev21/location_for_Moscow_2021)).

Таблица 14

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

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

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

6. Поправка на масштаб рассчитывается на 1 кв.м. аналогов и учитывает тот факт, что при прочих равных условиях цена аренды единицы площади больших зданий меньше, чем небольших. Для возможности внесения поправки анализировались материалы справочника оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» за 2020г., для складских помещений. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020г., Лейфер Л.А.) Данный вид поправки не рассчитывался.

7. Поправка на техническое состояние. Приводится к ценам наблюдаемых исходных данных, отличающихся от объекта оценки степенью износа, годом постройки и прочее. Корректировка на техническое состояние рассчитывается согласно Правилам оценки физического износа зданий ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой, Сборника норм для оценки строений, Том 1, разработанному Управлением государственного страхования по МО, исходя из скидок на износ объекта оценки и наблюдаемых исходных данных. Поправка принята к наблюдаемым исходным данным №2 и №4 в размере 20% как понижающая.

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

9. Поправка на уровень **отделки**. Применяется к ценам наблюдаемых исходных данных, отличающихся уровнем и классом качества выполненной отделки помещений. Поправка рассчитывается исходя из среднерыночных цен на проведение отделочных работ и класса ремонта. Поправка принята с использованием данных Экономического научного журнала «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС, Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г., Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости (<https://cepes-invest.com/handbookcomev21/quality-class-adjustment-2021>).

Таблица 15

Класс качества	Индекс класса складских зданий и помещений	
	Нижнее значение	Верхнее значение
А	0,90	1,00
В	0,65	0,85
С	0,45	0,60

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

11. Поправка на этажность. Применяется для оценки нежилых помещений в зависимости от степени отличий в ценах объектов, расположенных на первых и последующих этажах зданий, в цокольном или подвальном этаже. Данный вид поправки не рассчитывался.

Расчет стоимости

Таблица 16

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, рублей	417	639	486	583	583
Поправка на уторгование, %	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Скорректированная стоимость, руб.	396	607	462	554	554
Корректировка на местоположение	-	-	-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.	396	607	462	554	554
Корректировка на удаленность от станции метро	1,06	-	1,06	-	1,06
Скорректированная стоимость, руб.	420	607	490	554	587
Поправка на транспортную доступность, %	-	-	-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.	420	607	490	554	587
Поправка на этаж расположения помещения в здании, %	-	-	-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.	420	607	490	554	587
Поправка на удобство подъездных путей, %	-	-	-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.	420	607	490	554	587
Поправка на техническое состояние	-	0,80	-	0,80	-
Скорректированная стоимость, руб.	420	486	490	443	587
Поправка на класс помещения, %	-	-	0,75	0,75	0,75
Скорректированная стоимость, руб.	420	486	368	332	440
Корректировка на конструктивные особенности, %	-	-	-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.	420	486	368	332	440
Корректировка на инженерные коммуникации, %	-	-	-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.	420	486	368	332	440
Поправка на масштаб	-	-	-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.	420	486	368	332	440
Средняя стоимость аренды 1 кв.м без НДС., руб.	<b>409</b>				



**Скорректированная средняя стоимость аренды 1 кв. м. нежилых помещений составляет 409 рублей в месяц или 4 908 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)	4 908 руб.
<b>Потенциальный валовый доход</b>	<b>493 745 руб.</b>
Коэффициент арендопригодной площади	0,95
Потери от недозагрузки	0,83
<b>Действительный валовый доход</b>	<b>389 318 руб.</b>
Операционные расходы	-
Резервы	-
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>389 318 руб.</b>

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

$$389\,318 / 0,1181 = 3\,296\,511 \text{ рублей.}$$

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

*3 296 511 рублей*

*(Три миллиона двести девяносто шесть тысяч пятьсот одиннадцать 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:

**3 279 158 рублей**

**(Три миллиона двести семьдесят девять тысяч сто пятьдесят восемь 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:

**3 296 511 рублей**

**(Три миллиона двести девяносто шесть тысяч пятьсот одиннадцать 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 17

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

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

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

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость объекта оценки определяется по формуле:

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

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

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

***Согласованная стоимость объекта оценки без НДС:***

$$3\,279\,158 \times 0,50 + 3\,296\,511 \times 0,50 = 3\,287\,835 \text{ рублей.}$$

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» августа 2021 года, без учета НДС, составляет:***

***3 287 835 рублей***

***(Три миллиона двести восемьдесят семь тысяч восемьсот тридцать пять рублей)***

## 12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

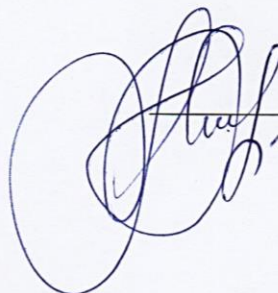
1. Все факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности;
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат самим оценщикам и действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничивающих условий;
3. Оценщик не имеет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

## 13. КВАЛИФИКАЦИЯ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

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

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

Оценщик 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 <http://www.ereport.ru>, <https://www.mos.ru/news/item/92358073/>, <https://realty.rbc.ru/news/60d987a69a79477f5081e339>, <https://forbes-ru.turbopages.org/forbes.ru/s/biznes/404821-besprecedentnoe-polugodie-pandemiya-obrushila-rynok-kommercheskoy-vedvizhimosti-do> , <https://www.cian.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <https://rosreestr.ru>, [https://shopandmall.ru/analytics/v\\_1-m\\_polugodii\\_2021\\_goda\\_v\\_moskve\\_zafiksirovan\\_minimalnyy\\_vvod\\_torgovyh\\_centrov\\_za\\_chetyre\\_goda](https://shopandmall.ru/analytics/v_1-m_polugodii_2021_goda_v_moskve_zafiksirovan_minimalnyy_vvod_torgovyh_centrov_za_chetyre_goda)
- данные, использованные в расчетной части Отчета. Данные интернет-сайтов [https://move.ru/objects/prodaetsya\\_sklad\\_ploshchadyu\\_607\\_kvm\\_moskva\\_aviacionnaya\\_ul\\_68k2s3\\_6859019018/](https://move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploshchadyu_607_kvm_moskva_aviacionnaya_ul_68k2s3_6859019018/), <https://kvartelia.ru/moskva/prodam/sklad-30-3-m-ul-leskova-25s2-7679120>, <https://www.cian.ru/sale/commercial/261587700/>, [https://move.ru/objects/prodaetsya\\_pp\\_ploshchadyu\\_68\\_kvm\\_dmitrovskoe\\_shosse\\_64k6\\_68546724\\_01/](https://move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploshchadyu_68_kvm_dmitrovskoe_shosse_64k6_68546724_01/), [https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svob.naznach.prodazha\\_2038m2\\_moskva\\_sva0\\_r-n\\_1966289717](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svob.naznach.prodazha_2038m2_moskva_sva0_r-n_1966289717), <https://www.cian.ru/rent/commercial/251397885/>, [https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_159\\_m\\_2073532703](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_159_m_2073532703), [https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_skladskoe\\_pomeschenie\\_302\\_m\\_1950457757](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_302_m_1950457757), [https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_160\\_m\\_2200697007](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_160_m_2200697007), [https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sklad\\_58.4\\_m\\_2203905989](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_58.4_m_2203905989), <http://sudact.ru/law/prikaz-minekonomrazvitiia-rossii-ot-12052017-n-226/metodicheskie-ukazaniia-o-gosudarstvennoi-kadaastrovoi/prilozhenie-n-12/skidki-na-torg-dlia-drugikh/>, [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.realty.dmir.ru](http://www.realty.dmir.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.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 №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №297;
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №298;
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №299;

- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 25 сентября 2014 года №611.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.

*Методическая литература:*

- Методические материалы школы профессиональной оценки и экспертизы собственности Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова «Практические приемы и методы оценки стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности» Часть 1; Часть 2. под. ред. А. Галушка, С. Коплус, Москва, 1997.
- Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 1997. – 480с. Фридман ДЖ., Ордуэй Ник.
- Учебник «Банковское дело» под ред. О.И. Лаврушина Москва «Финансы и статистика» 2002, - 672 с.
- «Оценка недвижимости» Учебник. Под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. Москва, «Финансы и статистика», 2003 год, - 495 с.
- 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. Копия акта осмотра объекта недвижимости;
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
4. Кадастровый паспорт помещения;
5. поэтажный план и экспликация к поэтажному плану;
6. Скриншоты интернет-страниц с информацией об исходных данных;
7. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности
8. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации;
9. Выписка из реестра НП «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских магистров оценки»;
10. Полис страхования гражданской ответственности оценщика
11. Договор страхования ответственности юридического лица.











Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральный центр исполнительных органов государственной власти» Министерства юстиции Российской Федерации

Орган государственной регистрации недвижимости

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 12.01.2021, поступившего на рассмотрение 12.01.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2
			Всего листов выписки: 3
18 января 2021г. № КУВН/001/2021-790453			
Кадастровый номер: 77-08-0003001:10317			
Номер кадастрового квартала: 77-08-0004006			
Дата присвоения кадастрового номера: 17.02.2014			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 2771/2; Условный номер 72610			
Адрес: г.Москва, ул.Смоленск, д.57, стр.1			
Площадь, м2: 100,6			
Назначение: Нежилое помещение			
Наименование: НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж №1			
Вид жилого помещения: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.: 9520675,35			
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено помещение: 77-08-0004006:1001			
Вид разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям государственного жилищного фонда, к жилым помещениям жилищного фонда социального использования или иного жилого дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее указанные"			
Особые отметки: Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: нежилое помещение. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещений (машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют).			
Получитель выписки: Угалева Олеся Владимировна.			



полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия	

Угалева О. В.  
Высший 2 старший

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
18 января 2021г. № КУВН-001/2021-790453	Всего листов выписки: 3
Кадровый номер:	77-08-0003001:10317

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выделены инвестиционными и/или Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АТЛАНТ" под управлением ООО "Управляющая компания "Аурум Инвестмент"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-08-0003001:10317-77/008/2017-2 25.07.2017 17:59:41
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4.1	вид:		
	дата государственной регистрации:		31.12.2020 11:10:27
	номер государственной регистрации:		77-08-0003001:10317-77/051/2020-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 31.12.2020 с даты государственной регистрации договора до 01.10.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Детское-Нинесет" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АТЛАНТ". ИНН: 3445109706.
	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 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», зарегистрированы в Федеральной службе по финансовым рынкам от «17» октября 2006г. (в редакции от № 0642-94119279), Выдан 14.10.2006

полное наименование должности:	
подпись:	инициалы, фамилия



Страница 2 из 3  
Часть 1 выписки

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 3
18 января 2021г. № КУВН-001/2021-790453		
Кадастровый номер: 77:08:0003001:10317		
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют



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

КУМАРОВА Ж.П.  
ИЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ

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

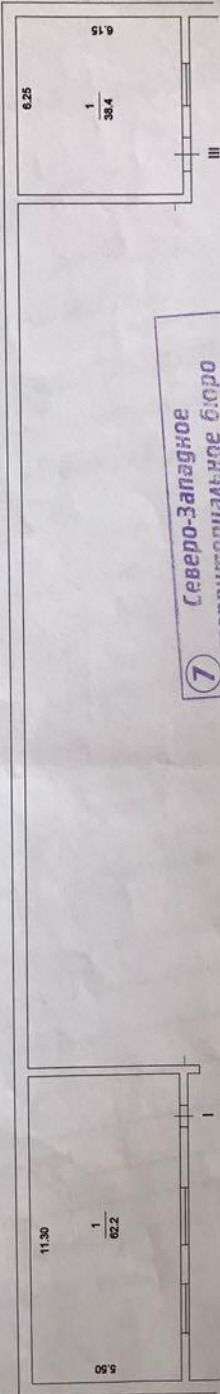


**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР. № I, III  
 ПОМЕЩ. № 57  
 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

Поэтажный план составлен по состоянию на  
 29 апреля 2005 г.  
 Исполнитель Плотников Ю. С.  
 Проверил Литвинова С. Н.  
 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

Продается склад, 607 м<sup>2</sup>, Москва

27 895 000 ₽ цена за м<sup>2</sup>  
45 956 ₽ [г. Москва](#)  
полный адрес

28 июня 63 (+2 за сегодня) Обновлено 31 июля

[Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)



Антимонов Павел Владимирович  
**+7 (980) 723-00-99**  
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru  
Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

**ICITY**  
Всё с умом  
Интеллектуальные небоскребы ICITY  
Активация Windows. Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".  
Деловые небоскребы ICITY  
Продажа офисов класса «А» в

18°C В осн. солнечно 9:32 04.08.2021

Москва-Сити от МК Group.  
Инвестиционная цена от 311 000 Р/м<sup>2</sup>. Фин. партнер - ВТБ  
[+7 \(495\) 461-67-...](#)  
[Все спецпредложения](#)

**СКЛАД В ПРОДАЖУ**

Цена:	27 895 000 Р	Общая площадь:	607 м <sup>2</sup>
Цена за м <sup>2</sup> :	45 956 Р	Дата публикации:	28 июня
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	31 июля
Тип объекта:	склад	ID:	685-901-901-8
Тип объявления:	вторичка		

**Описание**  
Код товара 32074  
Нежилое здание, 1-этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 606.7 кв. м.  
Адрес: г. Москва ул. Авиационная, д. 68, корп. 2. стр. 3.

**Информация**  
Продается Склад площадью 607 кв. м. Москва, цена 27 895 000 руб.  
Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Коммерческая недвижимость](#)» портала недвижимости Move.ru.

[Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

**Расположение**

**ГЛАВНОЕ МЕРОПРИЯТИЕ НА РЫНКЕ**

**ЦБ РФ**

USD	72.87 Р	-0.14 Р	▼
EUR	86.56 Р	-0.21 Р	▼

**БИТСОIN**

BTC	2789370 Р	-56495 Р	▼
-----	-----------	----------	---

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


18°C В осн. солнечно 9:33 04.08.2021

Склад, 30.3 м<sup>2</sup> 1 200 000 ₪

Московская область, Москва, Метро Бибирево, ул. Лескова, 25с2

ЦУН +7(499)110-87-04

Обратный звонок Оставить отзыв Жалоба




Описание

Нежилое помещение в тепловом пункте. Площадь 30.3 м2. Объект расположен в жилом массиве района Бибирево.

https://kvartelia.ru/moskva/prodam/sklad-31000-m-mkad-6989877


18°C В осн. солнечно 9:31 04.08.2021

← Предыдущее объявления



Склад, 4391 м<sup>2</sup>  
127 409 256 ₪

Следующее объявления >



Склад, 31000 м<sup>2</sup>  
1 116 000 000 ₪

foxbka.com

Платежи ИП и юрлицам – бесплатно

Активация Windows

Счет для ООО — 0 Р

Описание


Нежилое помещение в тепловом пункте. Площадь 30.3 м2. Объект расположен в жилом массиве района Бибирево.

Помещение обладает отдельным входом, в шаговой доступности от метро Бибирево. Возможное использование: пункт выдачи товаров, складское помещение, предоставление услуг.


Параметры объекта

Площадь: 30.3 м<sup>2</sup>

Расположение на карте



бесплатно



Счет для ООО — 0 Р

За 15 минут, без визита в банк. Оставить заявку?

Лицензия Банка России № 2241 от 2...

Подать заявку Реклама

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

18°C В осн. солнечно 9:32 04.08.2021


вчера, 14:41 19 просмотров, 4 за сегодня

## Склад, 70 м<sup>2</sup>

Москва, СЗАО, р-н Щукино, ул. Рогова, 24к3с1 На карте

- Шукинская - 21 мин. пешком
- Покровское-Стрешнево - 31 мин. пешком
- Октябрьское поле - 33 мин. пешком

В избранное



2 100 000 ₽

30 000 ₽ за м<sup>2</sup>


Следить за изменением цены

Включены НДС

ID 15971996

Показать телефон

Написать сообщение



Видео 6 фото

Отзыв о сайте

РЕКЛАМА

DM Tower бизнес-центр

Продажа офисов от 195 000 Р/м<sup>2</sup>

Офисы класса А от 98,8 м<sup>2</sup>

Готовый офис на набережной уже в этом году! Бизнес-центр с видами на Москву-реку. Собственная инфраструктура, пропускная система 24/7 +7 (495) 125-02-91

Застройщик: ООО «ДМ Тауэр». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

Аренда коворкинга с панорамным видом в МО!

Аренда залов для мероприятий в Подмоскowie. Видное! Подробнее на сайте!

palмира-garden.com >

20°C В осн. солнечно 10:41 04.08.2021

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

## Помещение в Москве 70 кв.м

70 м<sup>2</sup> 1 из 2 2,3 м Свободно

Площадь Этаж Выс. потолков Помещение

Продаю большой ж/б гараж общей площадью 70 кв.м. (первый этаж 55,5 кв.м., подвал ~15 кв.м.). Оформлен в частную собственность. Охраняемая территория. Ширина гаража ~3 м, длина ~18 м, высота потолков ~2,3 м (и на первом этаже, и в подвале). Электричество 220В, освещение, неотапливаемый. Взносы на содержание (охрана, уборка проезжей части и др.) 1110 руб./мес. Кадастровая стоимость 2,23 млн.руб. Если использовать под арендный бизнес - окупаемость около 6 лет.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	2 100 000 ₽	Налог	НДС включен: 350 000 ₽
Ставка	30 000 ₽ за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Пожаловаться

Отзыв о сайте

Склад, 70 м<sup>2</sup>

2 100 000 ₽

30 000 ₽ за м<sup>2</sup>

ID 15971996

Показать телефон

Написать сообщение

РЕКЛАМА

DM Tower бизнес-центр

Продажа офисов от 195 000 Р/м<sup>2</sup>

Офисы класса А от 98,8 м<sup>2</sup>

Готовый офис на набережной уже в этом году! Бизнес-центр с видами на Москву-реку. Собственная инфраструктура, пропускная система 24/7 +7 (495) 125-02-91

Застройщик: ООО «ДМ Тауэр». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

Аренда коворкинга с панорамным видом в МО!

Аренда залов для мероприятий в Подмоскowie. Видное! Подробнее на сайте!

palмира-garden.com >

20°C В осн. солнечно 10:42 04.08.2021


Продаю производственное помещение, 68 м<sup>2</sup>, Москва

3 650 000 Р цена за м<sup>2</sup>  
53 676 Р

г. Москва Тимирязевский  
полный адрес:  
Верхние Лихоборы 7 мин.

15 апреля 107 (+1 за сегодня) Обновлено 1 августа

Ирина Наумова  
Застройщик  
+7 (977) 651-00-79  
+7 (903) 154-73-96  
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru  
Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.



ВСЕ С УМОМ  
Интеллектуальные небоскребы ICITY  
Активные Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".  
Параметры  
Финансовый партнер ВТБ MR GROUP

Деловые небоскребы ICITY  
Продажа офисов класса «А» в Москва-Сити от MR Group.  
Инвестиционная цена от 311 000 Р/м<sup>2</sup>. Фин. партнер - ВТБ  
+7 (495) 461-67-...  
Все спецпредложения

**ГЛАВНОЕ МЕРОПРИЯТИЕ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

ЦБ РФ			
USD	72.87 Р	-0.14 Р	▼
EUR	86.56 Р	-0.21 Р	▼
БИТСОIN			
BTC	2789370 Р	-56495 Р	▼

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

ПП в продажу

Цена:	3 650 000 Р	Общая площадь:	68 м <sup>2</sup>
Цена за м <sup>2</sup> :	53 676 Р	Дата публикации:	15 апреля
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	1 августа
Тип объекта:	пп	ID:	685-467-240-1
Тип объявления:	от застройщика		

**Описание**  
Вашему вниманию предлагается ПСН общая площадь которого: 68,1 кв.м. Характеристика имущества: нежилое помещение расположено на первом этаже гаражного комплекса, помещение разделено на два уровня при высоте потолков на первом уровне 220см., на втором 2м. Складской блок 20м. с высотой потолка 180см. Отдельный вход с улицы. Хорошая планировка. Рядом парковка авто, бензозаправка, гаражные боксы. Хорошо развита инфраструктура. Отличный автомобильный и пешеходный трафик. Целевое назначение помещения свободного назначения. Степень технического обустройства: отопление центральное, электричество 380, водопровод и канализация на этаже. Продается ПСН 3 650 000 рублей, торг обсуждается. Звоните, уважаемые клиенты, буду рада сотрудничеству и всегда готова показать Вам помещение в удобное для Вас время.

**Информация**  
Продается ПП площадью 68 кв.м. в 7 мин от метро, Москва, цена 3 650 000 руб.  
Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Коммерческая недвижимость](#)» портала недвижимости Move.ru.

Пожаловаться Заметка Печать PDF

2 790 с | Яндекс | Корре | аренда | Купить | Купить | Св. X | Яндекс | 0421 0 | Вход | Прода | Прода | Прода | Like | +



avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/svob\_naznach\_prodazha\_2038m2\_moskva\_svaio\_r-n\_1966289717

Москва - Купить - Помещение свободного назначения

## Своб. назнач. (продажа) 203,8м2 Москва, свао, р-н

13 900 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 12 июля в 13:43

8 925 449-09-06

АН "Славный Градъ"  
Компания  
На Авито с января 2016

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Елена Иванова

№ 1966289717, 2425 (+5)

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

20°C В осн. солнечно | 10:43 | 04.08.2021

2 790 с | Яндекс | Корре | аренда | Купить | Купить | Св. X | Яндекс | 0421 0 | Вход | Прода | Прода | Прода | Like | +

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/svob\_naznach\_prodazha\_2038m2\_moskva\_svaio\_r-n\_1966289717

Площадь 204 м²

## 13 900 000 ₽

8 925 449-09-06

АН "Славный Градъ"  
Компания  
На Авито с января 2016

Подписаться на продавца


Контактное лицо  
Елена Иванова

№ 1966289717, 2425 (+5)

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

20°C В осн. солнечно | 10:44 | 04.08.2021

Москва, Алтуфьевское ш., 79Д  
• Алтуфьево, 1,2 км • Бибирево, 1,2 км • Отрадное, 3 км [Скрыть карту](#)



Продается помещение свободного назначения. Площадь - 203,8 кв. м.; 5 помещений, выделенных в отдельный блок (112,8 кв. м.; 43,2 кв. м.; 17,9 кв. м.; 14,8 кв. м. и 15,1 кв. м.). Помещение расположено в здании ГСК, 2-й этаж, имеется отдельный вход. Возможно использовать под офис, мастерскую, склад, производство, офис-продаж, интернет магазин, и др. Продажа от юр. лица.

Пожаловаться

сегодня, 00:21 435 просмотров, 2 за сегодня


## Склад, 118 м<sup>2</sup>

в офисном здании «на ул. Свободы, 35с4»

Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, 35С4 На карте

Сходненская · 5 мин. на транспорте
Планерная · 10 мин. на транспорте
Тушинская · 13 мин. на транспорте

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



59 000 Р/мес. 6 000 Р за м<sup>2</sup> в год

PRO **УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ**


**Развитие активов**

✓ Документы агентства проверены

Нет отзывов


Еще 21 объект

[Показать телефон](#)



Офисы класса А от 98,8 м<sup>2</sup>  
Готовый офис на набережной уже в этом году! Бизнес-центр с видами на Москву-реку. Собственная инфраструктура, пропускная система 24/7  
+7 (495) 125-02-91

Застройщик: ООО «ДМ Тауэр». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф



**Аренда коворкинга с панорамным видом в МО!**

Аренда переговорных конференц-залов в Подмосковье! Подробнее на сайте!

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

Отзыв о сайте

Фотографии (8) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Склад, 118 м<sup>2</sup>

118 м<sup>2</sup> Площадь -1 из 3 Этаж 2,5 м Выс. потолков Свободно Помещение

Сдается в аренду помещение, расположенное в отапливаемом подвале отдельно стоящего здания по адресу: Москва г, ул. Свободы, д. 35, стр.4. Материал стен железобетонные (бывшее бомбоубежище). Высота потолков 2,5 м. Основное назначение - помещение свободного назначения. Вход в помещение через первый этаж. Доступ в помещение - свободный. Объект охраняется. Есть большая парковочная зона. Эlevator/лифт отсутствует. Мощность 190 кВт. Объект аренды находится рядом с м. Сходненская. Прямая аренда от собственника. Без комиссии.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	59 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	6 000 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 9 834 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-

1 месяц

Отзыв о сайте

59 000 Р/мес. 6 000 Р за м<sup>2</sup> в год

PRO **УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ**


**Развитие активов**

✓ Документы агентства проверены

Нет отзывов

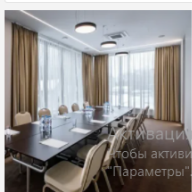
Еще 21 объект

[Показать телефон](#)



Офисы класса А от 98,8 м<sup>2</sup>  
Готовый офис на набережной уже в этом году! Бизнес-центр с видами на Москву-реку. Собственная инфраструктура, пропускная система 24/7  
+7 (495) 125-02-91

Застройщик: ООО «ДМ Тауэр». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф



**Аренда коворкинга с панорамным видом в МО!**

Аренда переговорных конференц-залов в Подмосковье! Подробнее на сайте!


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

Отзыв о сайте

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_159\_m\_2073532703

## Свободного назначения, 159 м<sup>2</sup>

30 июля в 12:17



Площадь: 159 м<sup>2</sup>

Отвечает в течение дня

**АО РАЗВИТИЕ АКТИВОВ**  
Компания  
На Авито с мая 2019

Контактное лицо  
Анна

№ 2073532703, 1206 (+4)

**АО РАЗВИТИЕ АКТИВОВ**  
управление коммерческой недвижимостью

Здание свободного назначения 304 м<sup>2</sup>  
23 000 000 ₽

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

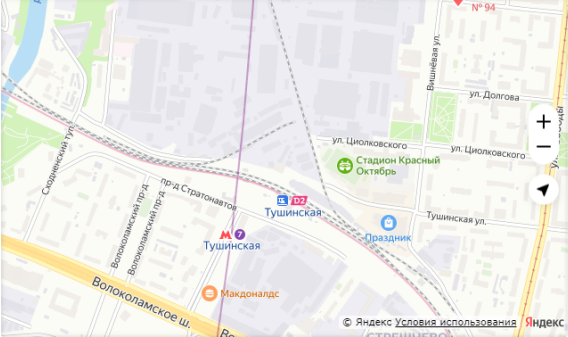
21°C В осн. солнечно 12:19 04.08.2021

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_159\_m\_2073532703

Площадь: 159 м<sup>2</sup>

Москва, Вишневая ул., 14/11

- Тушинская, 900 м
- Спартак, 1,9 км
- Сходненская, 2,1 км



Отвечает в течение дня

**АО РАЗВИТИЕ АКТИВОВ**  
Компания  
На Авито с мая 2019

Контактное лицо  
Анна

№ 2073532703, 1206 (+4)

**АО РАЗВИТИЕ АКТИВОВ**  
управление коммерческой недвижимостью

Здание свободного назначения 304 м<sup>2</sup>  
23 000 000 ₽

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

**Другие объявления компании**

21°C В осн. солнечно 12:19 04.08.2021









**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

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

(данные документа, удостоверяющие 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 профессиональном образовании)

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 НП АРМО

Должность уполномоченного лица

Е.В. Петровская

(Ф.И.О.)



Москва





НП "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19  
115184, г. Москва, а/я 10  
Тел/Факс (495) 661-80-90, 502-99-19  
E-mail: armo@sroarmo.ru

**ВЫПИСКА  
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

11.12.2012 №45-12/12

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Белодедовой Екатерины Алексеевны  
(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 Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

19.09.2008 г. за регистрационным № 1439

Генеральный директор \_\_\_\_\_

Е.В. Петровская



# ДОГОВОР

# ИНГОССТРАХ

## ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-060326/20

«06» августа 2020 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 «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12, стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «11» сентября 2020 г. по «10» сентября 2021 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **3 000 000,00 (Три миллиона рублей 00 копеек)**.  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (Сто тысяч рублей 00 копеек)**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **5 400,00 (Пять тысяч четыреста рублей 00 копеек)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «21» августа 2020 г.  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. (далее – Правила страхования).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь № 316 для страховых документов	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

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: САО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Бюрократ Елена Викторовна, действующая на основании Доверенности № 433-060326/20 от 24.04.2020 г.)





**ДОГОВОР № 03/21/134/014  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО  
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

г. Волоколамск,

«18» января 2021 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице руководителя Универсального офиса «Волоколамск» Управления розничных продаж Департамента бизнеса в Московском регионе Блока регионального бизнеса Филимоновой Ольги Владимировны, действующего на основании доверенности № 5362-ДФ от 09.11.2020г с одной стороны, и ООО «Ресурс», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Рогова Алексея Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 18 января 2021 г. (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

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

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:**

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

**2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

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

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

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

**3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

Страховым случаем является:

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

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

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

- 3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.
- 3.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

#### 4. СТРАХОВАЯ СУММА

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

4.1. для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям:	5 000 000,00 руб.
4.2. вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности по всем страховым случаям:	30 000 000,00 руб.
В том числе по одному страховому случаю в соответствии с п. 3.16) настоящего договора:	30 000 000,00 руб.
4.3. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор, работ по оценке:	возмещению не подлежит
4.4. Для судебных расходов и издержек Страхователя в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 договора страхования:	возмещению не подлежит

#### 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

25 000,00 (Двадцать пять тысяч) руб.

#### 6. ФРАНШИЗА (безусловная, в целом по договору):

не установлена

#### 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

- 7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00.00 часов «29» января 2021г. по 23.59 часов «28» января 2022г.
- 7.2. Период страхования начинается в 00.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 00.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 23.59 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.
- 7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.
- 7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.
- 7.5. В случае неплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

#### 8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

- 8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:  
единовременным платежом не позднее 28 января 2021 г.

**9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:**

- 9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.  
9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.  
9.3. Если убыток или расходы являются возмещаемыми по настоящему договору страхования также подлежат возмещению по договору страхования ответственности оценщика, то выплата страхового возмещения по настоящему договору страхования производится после того, как будет исчерпана страховая сумма по договору страхования, по которому Страхователем является сам оценщик.

**10. ПРИЛОЖЕНИЯ:**

- 10.1. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.  
10.2. Заявление Страхователя с приложениями.

**11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА**

- 11.1. Возобновление договора № 04/20/134/014 от 21 января 2020 г.

*С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.  
Настоящим Страхователь подтверждает, что им в установленном Федеральным законом «О персональных данных» порядке получено согласие субъектов персональных данных (физических лиц – выгодоприобретателей/ застрахованных лиц) на передачу их персональных данных Страховщику для заключения и исполнения договора страхования.*

*Подпись Страхователя*

**АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**СТРАХОВЩИК**

ПАО СК «Росгосстрах»  
Адрес местонахождения: 140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3  
Подразделение Страховщика:  
Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Москве и Московской области  
Агентство в г. Волоколамск  
Банковские реквизиты:  
ИНН 7707067683  
р/с №40701810900000000187  
в ПАО "РГС-Банк" г.Москва,  
к/с 30101810945250000174  
БИК 044525174  
Адрес: Московская область  
Г. Волоколамск Большой Советский пер. д.1

**СТРАХОВАТЕЛЬ**

ООО «Ресурс»  
Адрес местонахождения: 143600, Московская обл., г. Волоколамск Рижское шоссе д.20  
Банковские реквизиты:  
ИНН 5004026778  
р/с №40702810140000008341 в ПАО Сбербанк г. Москва  
к/с 30101810400000000225  
БИК 044525225



Руководитель Агентства в г. Волоколамск  
(Филимонова Ольга Владимировна)



Генеральный директор ООО «Ресурс»  
(Рогов Алексей Михайлович)

**КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:**

Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденции: 119991, г. Москва, 59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.  
Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в г. Волоколамске 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).

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:

**☎ 8 (800) 200 99 77**

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

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

*Венкович*  
*Сидорова*



*[Faint, illegible text from the reverse side of the page]*