

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РЕСУРС»



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

4104/23/Н

ОТЧЕТ № 4104/23/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 2023 года.

Заказчик.

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

Московская область, 2023 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ, УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ, СИМВОЛОВ, ЕДИНИЦ И ТЕРМИНОВ	3
ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ	5
ВВЕДЕНИЕ	10
1. Основные факты и выводы	10
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	10
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	10
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	11
1.4. Основания для проведения оценки	11
1.5. Дата составления отчета	11
1.6. Порядковый номер отчета	11
2. Задание на оценку, в соответствии с требованиями федеральных стандартов	12
3. Сведения о заказчике и об исполнителе	14
4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	17
5. Применяемые Стандарты оценочной деятельности	19
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	20
6. Этапы процесса оценки	20
7. Описание объекта оценки	20
7.1. Сведения об объекте оценки	20
7.1.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком	20
7.1.3. Краткая характеристика оцениваемого объекта недвижимости	21
7.2. Визуальный осмотр объекта оценки	23
7.3. Анализ местоположения объекта оценки	25
8. Анализ рынка	28
8.1.1. Основные показатели развития экономики	28
8.1.2. Обзор общеэкономической и социально-экономической ситуации в регионе	29
8.2. Обзор состояния рынка недвижимости региона	30
8.3. Обзор сегмента рынка, к которому относится объект оценки	32
9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	33
10. Описание процесса оценки объекта оценки	34
10.1. Методология оценки	34
10.2. Вид определяемой стоимости	34
10.3. Состав и качество оцениваемых прав	35
10.3.1. Юридическая подоснова оценки	35
10.3.2. Анализ стандартов финансовой отчетности	35
10.3.3. Описание качества передаваемых прав	35
10.4. Описание процесса оценки	36
10.4.1. Затратный подход	37
10.5. Рыночный подход	37
10.6. Доходный подход	49
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	59
11. Согласование результатов и итоговое заключение о стоимости	59
12. Заявление о качестве	62
13. Квалификация исполнителей	62
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	63
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	64

ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ, УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ, СИМВОЛОВ, ЕДИНИЦ И ТЕРМИНОВ

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

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

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

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

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

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

К объектам оценки относятся:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ



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

«10» августа 2023 год

ОЦЕНОЧНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

к отчету № 4104/23/Н по определению справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ»

Основание проведения оценки: Дополнительное соглашение № 8 от 14 июля 2023 года, заключенное между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Короткова Игоря Александровича и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года.

Наименование и место нахождения объекта оценки: объектом оценки является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - 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 № 4104/23/Н)

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

Вид права: общая долевая собственность

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

Реквизиты Заказчика: ООО «УК «Мегаполис-Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АТЛАНТ»
Адрес местонахождения: 127051, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Мещанский, Цветной б-р, д. 2, помещ. I, ком. 10.

ИНН: 3445109706 КПП 770201001

ОГРН 1103460001512. Дата присвоения ОГРН 26.03.2010

р/с 40701810038000005266 Банк ПАО СБЕРБАНК к/сч.: 30101810400000000225

БИК 044525225

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

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

Договор № 01/23/134/014 страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от 12 января 2023 года, выдан ПАО СК «Росгосстрах» на страховую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора страхования с 29 января 2023 года по 28 января 2024 года.

Оценщик, работающий на основании трудового договора 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.

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. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964579 выдан 30 июля 2008 года выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный № 16236, выдано в 2011 г. Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П.Пастухова, г. Ярославль; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-083136/22, выдан 11 августа 2022 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2022 года по 10 сентября 2023 года. Стаж работы в оценочной деятельности 13 лет.

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

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

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 05.07.2006 года. Реестровый номер в СРОО: 287. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 543 094 выдан 15 сентября 2000 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 535 выдано в 2012 году Государственной Академией промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, г. Ярославль. Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-083134/22 выдан 11 августа 2022 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 05 сентября 2022 года по 04 сентября 2023 года. Стаж работы в оценочной деятельности 22 года.

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

Оценщик, проводивший оценку: *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.

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. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964579 выдан 30 июля 2008 года выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный № 16236, выдано в 2011 г. Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П.Пастухова, г. Ярославль; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-083136/22, выдан 11 августа 2022 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2022 года по 10 сентября 2023 года. Стаж работы в оценочной деятельности 13 лет.

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

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

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

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

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

Сведения о независимости оценщика

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

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

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

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

Цель оценки: определение справедливой стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Краткое изложение содержания проведенных работ.

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

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

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

Дата оценки: оценка проведена **10 августа 2023 года** по состоянию на **10 августа 2023 года**.

Дата составления и порядковый номер отчета: В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 4104/23/Н. Датой составления Отчета является **10 августа 2023 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 2023 года, без учета НДС, составляет:

3 500 891 рубль

(Три миллиона пятьсот тысяч восемьсот девяносто один рубль)

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 № 4104/23/Н.

Оценщик 1 категории

Белодедова Е.А.

ВВЕДЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование и место нахождения объекта оценки: объектом оценки является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилые помещения площадью 100,60 кв.м., расположенные по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57, стр.1 (кадастровый номер 77:08:0003001:10317).

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

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

Вид права: общая долевая собственность

Цель оценки: определение справедливой стоимости.

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

Дата оценки: оценка проведена **10 августа 2023 года** по состоянию на **10 августа 2023 года**.

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

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

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

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

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

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

Расчет стоимости рыночным подходом показал следующий результат:

3 741 415 рублей

(Три миллиона семьсот сорок одна тысяча четыреста пятнадцать 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:

3 260 366 рублей

(Три миллиона двести шестьдесят тысяч триста шестьдесят шесть рублей)

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - 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 2023 года, без учета НДС, составляет:

3 500 891 рубль

(Три миллиона пятьсот тысяч восемьсот девяносто один рубль)

1.4. Основание проведения оценки: Дополнительное соглашение № 8 от 14 июля 2023 года, заключенное между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Короткова Игоря Александровича и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года.

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

1.6. Порядковый номер отчета: В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 4104/23/Н.

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

Объект оценки: объектом оценки является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилые помещения площадью 100,60 кв.м., расположенные по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57, стр.1 (кадастровый номер 77:08:0003001:10317).

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

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

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

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:

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

Вид права: общая долевая собственность.

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

Форма составления отчета об оценке: документ на бумажном носителе.

Цель оценки: определение справедливой стоимости.

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

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

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

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): 10 августа 2023 года по состоянию на 10 августа 2023 года.

Срок проведения оценки: не позднее 10 августа 2023 года, в соответствии с Дополнительным соглашением № 8 от 14 июля 2023 года, заключенным между Обществом с ограниченной

ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Короткова Игоря Александровича и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным мнением Оценщика, рассматривается как достоверная. Оценщик не проводит экспертизу предоставленных Заказчиком документов. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную полноту и точность документации. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.

2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности, подтвержденное документально, считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

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

4. Оценка объекта оценки проводится на основании правоустанавливающих документов, а также документов, подтверждающих физические характеристики объектов. Оценщик не занимается измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
5. В зависимости от условий оценки, состава предоставленной Заказчиком информации, Оценщик самостоятельно выбирает методику определения стоимости объекта оценки.
6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
8. Все иллюстративные материалы, которые могут быть использованы в Отчете об оценке, приводятся в целях облегчения пользователю Отчета визуального восприятия.
9. Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке или будет заключена иная сделка по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.
11. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Предоставленный официальный Отчет об оценке должен рассматриваться как единое целое.
12. Итоговая величина стоимости, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой, для целей, указанных в Отчете об оценке, если с даты составления Отчета об оценке, до даты использования результатов оценки, прошло не более 6 месяцев.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

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

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

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

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

Договор № 01/23/134/014 страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от 12 января 2023 года, выдан ПАО СК «Росгосстрах» на страховую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора страхования с 29 января 2023 года по 28 января 2024 года.

Оценщик, работающий на основании трудового договора *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.

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. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964579 выдан 30 июля 2008 года выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный № 16236, выдано в 2011 г. Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П.Пастухова, г. Ярославль; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-083136/22, выдан 11 августа 2022 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2022 года по 10 сентября 2023 года. Стаж работы в оценочной деятельности 13 лет.

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

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

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 05.07.2006 года. Реестровый номер в СРОО: 287. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП №

543 094 выдан 15 сентября 2000 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 535 выдано в 2012 году Государственной Академией промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, г. Ярославль. Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-083134/22 выдан 11 августа 2022 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 05 сентября 2022 года по 04 сентября 2023 года. Стаж работы в оценочной деятельности 22 года.

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

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

Оценщик, проводивший оценку: 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.

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. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964579 выдан 30 июля 2008 года выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный № 16236, выдано в 2011 г. Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П.Пастухова, г. Ярославль; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-083136/22, выдан 11 августа 2022 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2022 года по 10 сентября 2023 года. Стаж работы в оценочной деятельности 13 лет.

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

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

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

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

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

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

Сведения о независимости оценщика

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

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

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

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

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

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения

Результатом оценки является величина справедливой стоимости объекта оценки.

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

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.
2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.
3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

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

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Допущения и ограничения к проведению оценки

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

Допущения в отношении оцениваемых прав

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

Допущения в отношении используемых методов расчета

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

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

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным мнением Оценщика, рассматривается как достоверная. Оценщик не проводит экспертизу предоставленных Заказчиком документов. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную полноту и точность документации. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, были получены из открытых источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации. Информация, используемая Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, полученная от Заказчика и его представителей, в результате проведения анализа рынка, исследований, экспертных суждений, считается достаточной, при этом использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности, подтвержденное документально, считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценка объекта оценки проводится на основании правоустанавливающих документов, а также документов, подтверждающих физические характеристики объектов. Все размеры и объемы, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматриваются как истинные. Оценщик не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. В зависимости от условий проведения оценки, наличия, состава, достоверности и достаточности данных, предоставленных Заказчиком и полученных Оценщиком в результате

анализа, Оценщик самостоятельно выбирает методику определения стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.
Также при проведении оценки были использованы Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости», введенные в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н», требования к отчету об оценке рыночной стоимости недвижимости, разработанные НП «СРО АРМО» (СТО АРМО 1.01-2008).

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

6. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки состоит из нескольких последовательно выполняемых этапов:

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

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Сведения об объекте оценки

Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта недвижимости определены на основании визуального осмотра объекта оценки, а также с использованием документации, предоставленной Заказчиком.

7.1.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком.

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

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

7.1.3. Краткая характеристика оцениваемого объекта представлена в следующей таблице:

Таблица 1

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

Продолжение таблицы 1	
Кадастровая стоимость	296936356,08 руб.
Обустройство участка	Замошение
Наличие ограждения	Имеется
Физические характеристики объекта оценки (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
Общая площадь, м ²	100,60
В том числе основная площадь, м ²	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	
Группа капитальности	В техническом паспорте не указана
Наличие мансарды, технического подполья, подвала	Отсутствует
Год постройки здания	1995
Данные о проведении ремонта /реконструкции	Ремонт производился.
Состав площадей	Основная, вспомогательная
Памятник архитектуры	Нет
Описание конструкций объекта недвижимости (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
Строительные конструкции	фундамент – бетонный; стены – кирпичные; перегородки – кирпичные; перекрытия – деревянные; кровля – металлическая; полы – бетонные; проемы – металлические двери и ворота отделочные работы – отсутствуют
Инженерное обеспечение. Санитарно-технические устройства	Электроосвещение от централизованных сетей.
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное
Данные о внешнем виде фасада дома	Удовлетворительное
Наличие удобного подъезда	Имеется
Обеспечение безопасности	Огороженная территория

7.2. Визуальный осмотр объекта оценки.

«10» августа 2023 года оценщиком был проведен визуальный осмотр объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57, стр.1.

В результате осмотра выявлено следующее:

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

Описание технического состояния основных элементов здания

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

Шкала оценки физического состояния здания

Таблица 2

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Состояние отделки
«Евростандарт»	здание пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	Евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	новая
Упрощенный «евростандарт»	здание пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	Высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	новая или не требует ремонта
Отличное	здание пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	новая или не требует ремонта
Нормальное (рабочее)	здание пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	улучшенная	не требует ремонта
Удовлетворительное	здание пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с перекрытиями и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).	простая	требует косметического ремонта
Неудовлетворительное	здание в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.	-	требует ремонта

Аварийное	здание не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	Требуется капитальный ремонт
-----------	--	---	------------------------------

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

7.3. Анализ местоположения объекта оценки¹

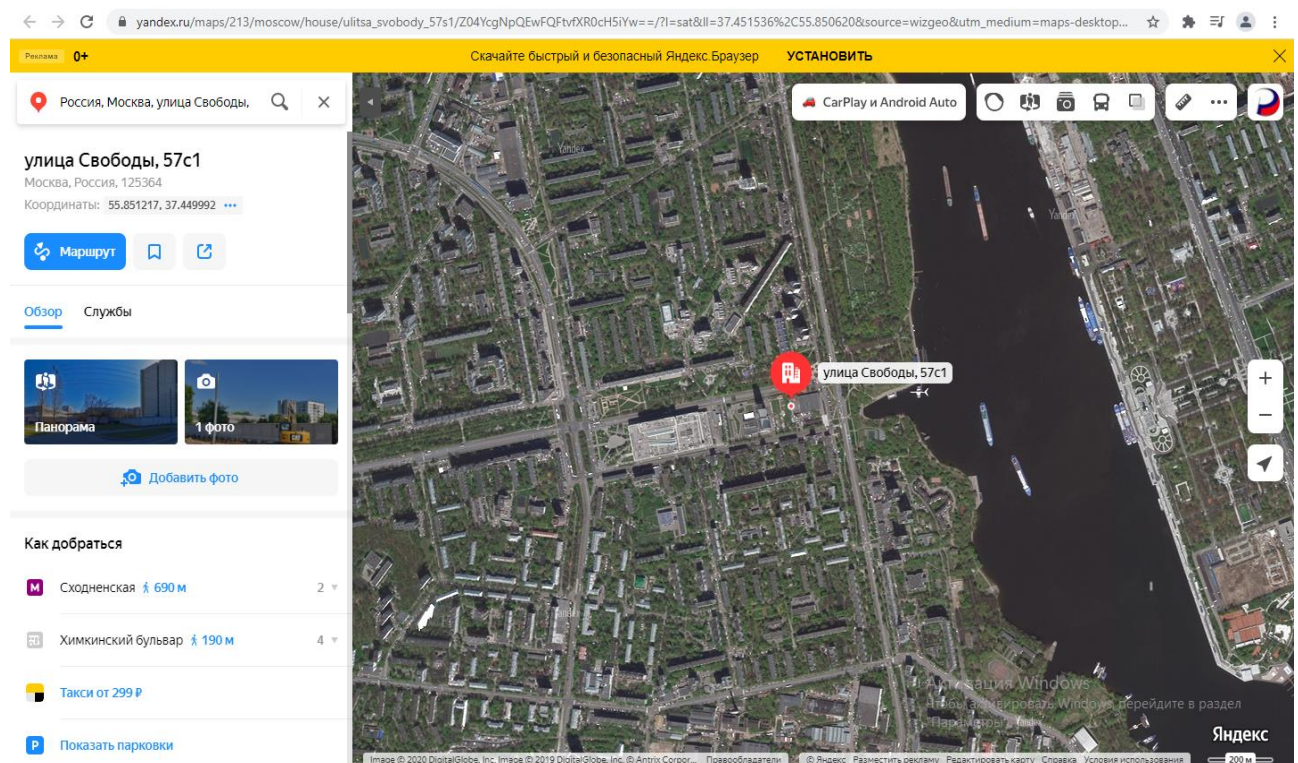
Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57, стр.1.

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

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

Схема расположения

Рис.1



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

Схема расположения на карте

Рис.2

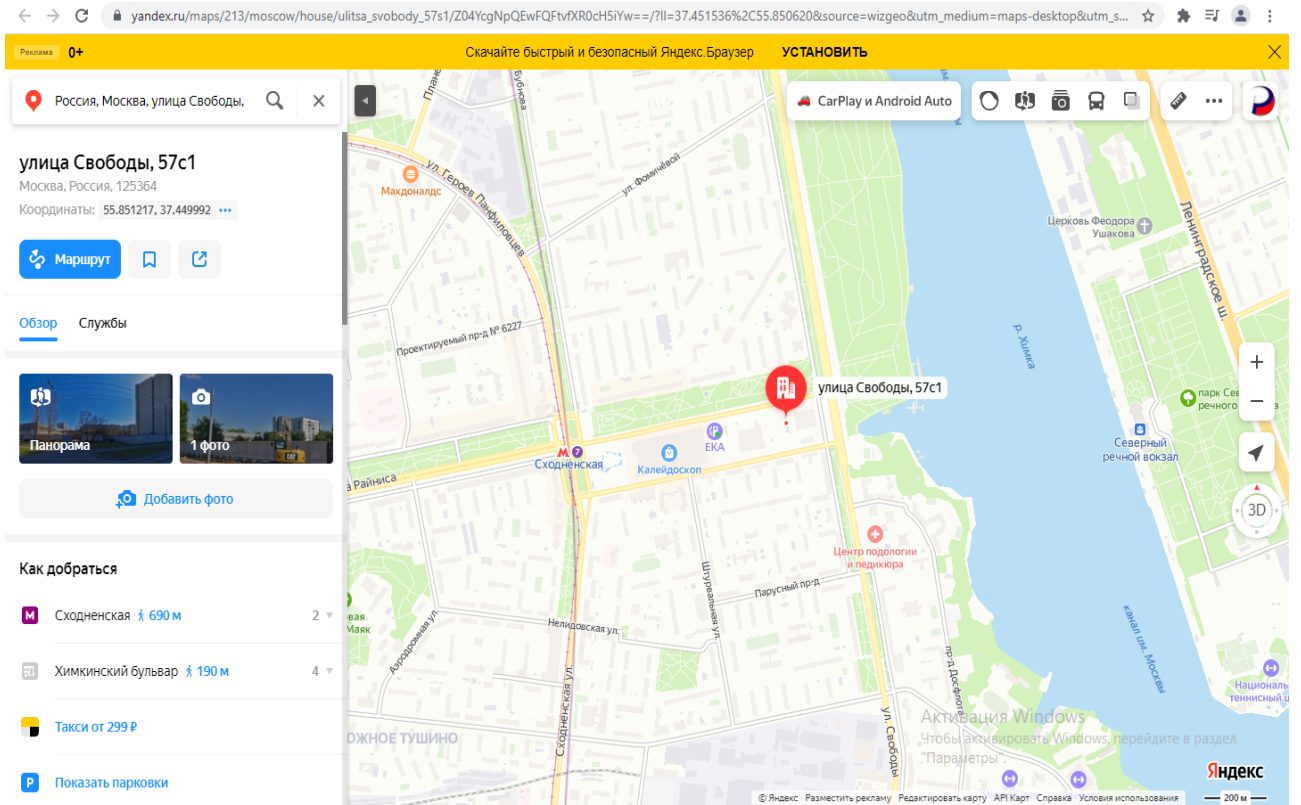
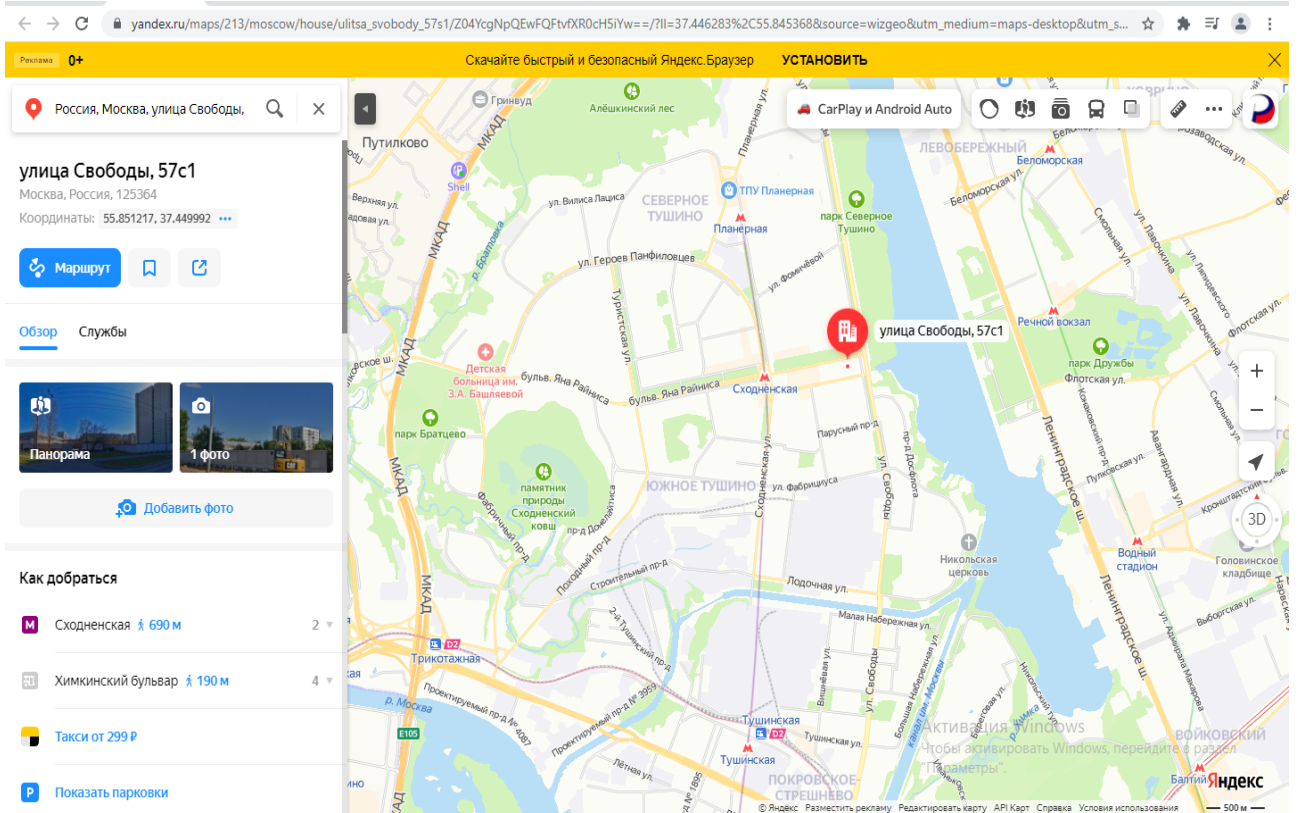


Рис. 3



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Маршрутные такси: 1082, 1208к.

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

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

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

8. АНАЛИЗ РЫНКА

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

8.1.1. Основные показатели развития экономики²

Предварительные итоги за первое полугодие оптимистичны. Цифры говорят, что российская экономика быстро восстанавливается под влиянием госзаказов и позитивной динамики потребительского спроса.

Новые данные Центробанка показывают, что в экономике России продолжается рост, вызванный двумя основными факторами:

- вливание в экономику массы бюджетных денег для оплаты госзаказов в оборонной сфере и строительстве – импульс от них идёт по другим отраслям: металлургия, транспорт, добыча стройматериалов и т.д.;

- быстро растущее (частично за счет кредитов) потребление населения, что приводит к значительному увеличению внутреннего спроса, вернувшегося к уровню IV кв. 2021 года, т.е. до начала СВО.

Увеличение потребления населения частично вызвано также тем, что санкции и ограничения вынудили россиян тратить больше денег внутри страны. Это в значительной степени объясняет, к примеру, динамичный рост сектора внутреннего туризма.

Есть и отдельные проблемные отрасли, которые пока не преодолели последствий санкционных ограничений – трудности с восстановлением испытывают автомобильная и лесная промышленность, авиаперевозки.

Но в целом обрабатывающий макросектор и потребительские отрасли тянут экономику вверх.

Улучшение экономической динамики идёт и на уровне российских макрорегионов. Ситуация по ним выглядит следующим образом:

- Центральная Россия, Урал, Сибирь – рост металлургического производства;
- Северо-Запад и Юг – увеличение выпуска продовольственных товаров;
- Поволжье и Дальний Восток – позитивная динамика в сфере судостроения.

Рост промышленности и потребительского спроса в регионах поддерживается стимулирующей политикой местных бюджетов.

Траты региональных бюджетов за январь-май увеличились на 16% относительно аналогичного периода 2022 года.

Верна и обратная закономерность: рост региональной экономики ведет к пополнению местных бюджетов. Большинство из них видит незапланированный рост доходов.

В целом по итогам мая в регионах РФ промышленное производство выросло на 4,4% (за год).

Другие экономические показатели:

- строительство +8,4%;
- розничная торговля +3,7%;
- платные услуги +4,7%.

В результате Минэкономразвития улучшило прогноз социально-экономической динамики России на 2023 год по сравнению с предыдущими прогнозами конца прошлого года. Теперь ожидается, что номинальный ВВП вырастет по итогам года до 159,8 трлн руб. (ранее прогнозировали 149,9 трлн руб.)

Приведенные данные подтверждают тенденцию: затраты из госбюджета стимулируют рост обрабатывающей промышленности, что может вывести ВВП в плюс по итогам года. К этому добавляется и рост потребительского спроса населения – россияне отходят от сберегательной модели поведения.

² – Источник: <https://runews24.ru/articles/17/07/2023/6d57a3db33f2f9e31a131b805316dced>

Минусом в этом сценарии является риск повышения инфляции, поэтому есть высокая вероятность, что Центробанк повысит ключевую ставку, препятствуя перегреву экономики. Дальнейшее развитие экономики страны и ее макрорегионов будет зависеть от сохранения уровня бюджетных расходов и продолжающегося оптимизма бизнеса и населения. Предпосылками для этого является сохранение макроэкономической стабильности в России.

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

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

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

По данным Мосстата численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2022 года составила 12635466 человек.

Миграционное снижение в январе 2023 года — 1010 человек. (Справочно: январь 2022 года миграционный прирост — 486 человек).

На конец февраля 2023 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,4% от численности рабочей силы. В феврале 2023 г. признано безработными 4519 человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 614 человек или в 1,1 раза).

Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений») в январе-феврале 2023 г. по сравнению с январем-февралем 2022 г. составил 101,3%, в феврале 2023 г. с январем 2023 г. — 103,7%.

В феврале 2023 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары — 100,9%, непродовольственные товары — 99,9%, услуги — 100,7%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в феврале 2023 г. составила 6935,41 рублей в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с январем 2023 г. — на 0,6%, по отношению к декабрю предыдущего года увеличилась — на 1,6%. Величина прожиточного минимума, установленная с 1 января 2023 г. постановлением Правительства Москвы от 20 декабря 2022 г. № 2909-ПП, составила в расчете на душу населения — 21 718 рублей, для трудоспособного населения — 24 801 рубль, для пенсионеров — 16 257 рублей, для детей — 18 770 рублей.

На 1 марта 2023 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по г. Москве составило 994500 единиц.

По состоянию на 1 февраля 2023 г. положительный финансовый результат крупных и средних организаций составил 685,7 млрд. рублей (за тот же период прошлого года финансовый результат составил 575,7 млрд. рублей прибыли).

На 1 февраля 2023 г. суммарная задолженность по обязательствам составила 71594,4 млрд. рублей, из неё просроченная — 1651,4 млрд. рублей или 2,3% от общей суммы задолженности (на 1 февраля 2022 г. — 1,8 %, на 1 января 2023 года — 2,1%).

³ — Источник: <https://mtuf.ru/upload/iblock/e01/e018e1ecfca1442a32ab1b1cd2c206b4.pdf>

Кредиторская задолженность на 1 февраля 2023 г. составила 34145,0 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1548,7 млрд. рублей или 4,5% (на 1 февраля 2022 г. – 3,7%, на 1 января 2023 г. – 4,1 %).

Дебиторская задолженность на 1 февраля 2023 г. составила 32492,1 млрд. рублей, из неё просроченная – 1301,8 млрд. рублей или 4,0% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 февраля 2022 г. – 3,6%, на 1 января 2023 г. – 3,9%).

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 марта 2023 г. составила 37,5 млн. рублей.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на 1 марта 2023 г. отсутствует.

8.2. Обзор состояния рынка недвижимости региона.⁴

Рынки коммерческой недвижимости медленно восстанавливаются.

В условиях стабилизации покупательского трафика динамика на рынке торговой недвижимости остается позитивной. Несмотря на сохраняющийся высокий уровень вакантности в крупных объектах, консультанты отмечают стремление бизнеса заполнить освободившиеся ниши. На рынке стрит-ритейла основной спрос сконцентрирован на небольших помещениях в топовых локациях: именно их стоимость демонстрирует рост. Спрос на офисы сейчас заметно выше прошлогоднего, ярче тренд проявляется в случае с покупкой, а не арендой площадей.

Показатель Mall Index (отражает количество посетителей на 1 тыс. кв. м торговых площадей) в Москве на неделе 26 июня — 2 июля оказался на 2% ниже значения за аналогичный период прошлого года, в Санкт-Петербурге — сопоставимым. Разрыв с докризисным 2019 годом составил 26% и 25% соответственно. Такие данные приводит руководитель направления исследований и консалтинга Focus Technologies Михаил Васильев, указывая на стабилизацию активности потребителей. «За последние пять недель среднее отклонение Mall Index в Москве от 2022 и 2019 годов составило минус 2% и 24% соответственно, в Санкт-Петербурге — плюс 1% и минус 25%», — поясняет он. С учетом глобальных негативных факторов, продолжающих давить на российскую экономику в целом, эту динамику эксперт воспринимает как позитивную. Господин Васильев не исключает, что во второй половине года Mall Index на 2–3% превысит значения прошлого года.

Переоткрытие магазинов.

Вакантными в торгцентрах Москвы, по подсчетам регионального директора департамента торговой недвижимости NF Group Евгении Хакбердиевой, сейчас остаются 14,2% площадей, в Санкт-Петербурге — 9,1%. К концу прошлого года показатели сократились на 0,3 и 1,5 процентного пункта соответственно. Эксперт рассчитывает на снижение значений, говоря об адаптации рынка, активном развитии на нем брендов из России и дружественных стран. Так, в Санкт-Петербурге к концу года вакантность может составить 6%. Партнер Commonwealth Partnership Ольга Антонова добавляет, что доля пустующих помещений в крупных объектах еще немного выше: около 16% при средних по рынку Москвы 13%. Этот разрыв эксперт называет нормальным, отмечая, что более важную роль играет стремление бизнеса заполнить освободившиеся ниши.

Согласно подсчетам госпожи Хакбердиевой, на рынок Москвы за первое полугодие действительно вышли 11 новых зарубежных брендов, Санкт-Петербурга — 7. За весь прошлый год значения составили два и восемь соответственно.

В числе возможных рисков в дальнейшем Ольга Антонова называет неполное поглощение крупными российскими сетями заявленного объема площадей и общее давление на потребительский рынок.

⁴ – Использованы данные обзора, опубликованного на портале Коммерсантъ в сети Интернет: <https://www.kommersant.ru/doc/6085041>

«Мы наблюдаем рост розничного оборота с апреля, но это скорее отложенный спрос — фундаментальных факторов, способствующих увеличению потребления, сейчас нет», — замечает она. Средняя стоимость аренды торговых площадей, по словам госпожи Антоновой, сократилась на 10–13% к уровню 2021 года. Эксперт ждет, что этот тренд пока сохранится.

Арендаторы на улицах.

В сегменте стрит-ритейла, по оценке гендиректора SimpleEstate Никиты Корниенко, пустуют около 10% помещений, хотя распределены они по рынку неравномерно. Руководитель направления street retail компании «Магазин магазинов» Марина Маркова называет уровень вакантности стабильным, не ожидая заметных колебаний и в третьем квартале года. А заместитель гендиректора R4S Group Ирина Буренко говорит о дефиците качественного предложения на фоне ограниченного ввода новых объектов и реализации отложенного спроса.

18% от объема сделок с помещениями стрит-ритейла в первом полугодии сформировали заведения общественного питания: от закусочных в формате стрит-фуд до премиальных ресторанов, отмечает госпожа Буренко. Достаточно активны, по ее словам, остаются концепции «кофе с собой» (11%), финансовые организации (10%) и табачные магазины (8%). Доля последних, по ее словам, размылась на фоне активного открытия подобных лавок в прошлом году: сейчас в сегменте происходит оптимизация. Марина Маркова говорит об активности сетей аксессуаров и ювелирных товаров.

Никита Корниенко отмечает снижение стоимости изначально переоцененных помещений стрит-ритейла до комфортных для потенциальных арендаторов значений. Одновременно ставки аренды на бюджетные помещения, по его словам, напротив, растут из-за высокой конкуренции арендаторов. Госпожа Буренко считает, что в топовых локациях стоимость аренды с начала года увеличилась на 15–20%. Одновременно в некоторых случаях собственники, по ее словам, готовы идти навстречу потенциальным арендаторам: речь может идти о предоставлении скидок на помещения площадью от 200 кв. м в период начала коммерческой деятельности. «Но это не касается малых форматов, расположенных на интенсивном пешеходном трафике», — предупреждает эксперт.

На офисном рынке Москвы доля вакантных площадей за квартал сократилась на 10%, до 9,3%, говорит руководитель департамента офисной недвижимости CORE.XP Кирилл Бабиченко. «Перенос ввода ранее заявленных объектов сдерживает рост доли свободных площадей, а сохраняющаяся активность арендаторов способствует ее снижению», — рассуждает эксперт. Так, объем сделок с офисными площадями в Москве в январе—июне, по его подсчетам, составил 865 тыс. кв. м, увеличившись в полтора раза к низкой базе прошлого года. Из них 195 тыс. кв. м — сделки купли-продажи площадей, это самый высокий показатель с 2016 года, говорит господин Бабиченко. Он говорит об активном поглощении офисов производственными, околосударственными и IT-компаниями.

Директор департамента исследований Nikoliers Вероника Лежнева тоже заметила растущий объем поглощения офисной недвижимости, также указывая на выраженную динамику в сегменте купли-продажи. Эксперт рассчитывает на сохранение позитивного тренда в случае сохранения роста российского бизнеса. Во втором полугодии, по прогнозам Кирилла Бабиченко, объем реализованного спроса на офисы может быть сопоставим с показателями за аналогичный период прошлого года, когда он достиг 635 тыс. кв. м. Ставка аренды при этом пока остается стабильной, составляя 22,5 тыс. руб. за 1 кв. м в год, говорит он.

На рынке Санкт-Петербурга по итогам второго квартала вакантность составила 10,2%, сократившись на 10,3% относительно показателя за первый квартал, говорит директор департамента исследований рынка Maris Алена Волобуева. В третьем квартале, по прогнозам эксперта, эта тенденция сохранится: активность арендаторов остается стабильной. 34% поглощения офисов в Санкт-Петербурге, по ее словам, сформировали финансовые организации, 17% — IT-компании, 10% — строительные компании. Предпосылок к снижению арендных ставок на офисы госпожа Волобуева не видит.

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

По итогам I полугодия 2023 года в Московском регионе было введено 468 тыс. м² качественной складской недвижимости А и В класса, что в 1,9 раза ниже аналогичного показателя 2022 года. Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 23 836 тыс. м².

По итогам первых шести месяцев 2023 года наибольшую долю в структуре ввода занимают спекулятивные проекты: на них пришлось 78%, что в абсолютных значениях составляет 367 тыс. м². Крупнейшим объектом стал складской комплекс «РНК Парк МКАД-М4» общей площадью 128 тыс. м² (два из трёх этажей объекта относятся к многоэтажному А классу). Собственные проекты и проекты, реализованные по схеме built-to-suit, заняли по 11% в структуре ввода или 49 тыс. м² и 53 тыс. м² соответственно.

По итогам 2023 ожидается ввод около 1,3–1,4 млн м² нового предложения. На спекулятивное строительство придется 2/3 проектов. Несмотря на превалирование спекулятивных проектов в структуре ввода, показатель вакантных площадей демонстрирует снижение ввиду рекордных значений объема сделок: абсолютное большинство спекулятивных зданий на момент ввода в эксплуатацию уже полностью законтрактованы. Показатель доли вакантных площадей продолжил снижение до 0,5%. Объем предлагаемых в субаренду площадей составляет не более 0,1% от общего объема предложения.

Снижение показателя вакантности по сравнению с результатами I квартала 2023 года составило 1,1 п. п.

По итогам I полугодия 2023 года в Московском регионе объем спроса достиг 1 533 тыс. м², что в 3 раза превышает аналогичный показатель 2022 года. Показатель является рекордным для I полугодия.

Основными драйверами спроса остаются онлайн-ритейлеры, на которых пришлось 37% объема заключенных сделок первых шести месяцев 2023 года, или 568 тыс. м² в абсолютных величинах.

Отмечается рост доли логистических компаний, а также дистрибьюторов на эти сектора пришлось 24% и 19% объема сделок соответственно. На спекулятивную аренду пришлось 70% объема заключенных сделок.

Мы отмечаем, что формат built-to-suit снова становится востребованным после затишья в 2022 году: 23% объема спроса по итогам I полугодия 2023 года пришлось на сделки под требования заказчика.

Основной объем сделок был заключен на южном направлении: около 790 тыс. м², или 52% объема сделок за I полугодие. На северное направление пришелся 21% объема сделок, или 324 тыс. м².

По итогам 2023 года прогнозируемый объем спроса в Московском регионе ожидается на сопоставимом с рекордными показателями 2021 года уровне, когда совокупная площадь заключенных сделок в Московском регионе составила 2,7 млн м².

Ожидается рост доли сделок в формате built-to-suit ввиду отсутствия свободных спекулятивных площадей как в существующих, так и строящихся зданиях

На фоне снижения показателя свободных площадей, вызванного рекордным объемом заключенных сделок, средневзвешенная ставка аренды достигла уровня 6 500 руб./ тыс. м² /год triple net. Запрашиваемая ставка аренды на качественную складскую недвижимость внутри города составляет 10 000– 12 000 руб./м² /год triple net.

⁵ – Используются данные обзора, опубликованного в сети Интернет: [https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/654/NF%20Group_Industrial_Moscow_RU%20\(H1%202023\).pdf](https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/654/NF%20Group_Industrial_Moscow_RU%20(H1%202023).pdf)



Прогноз. По итогам 2023 года показатель ввода составит около 1,3-1,4 млн м², при этом до 60% объема ввода придется на спекулятивные проекты. Вакантность на уровне ниже 1% создает излишний дефицит площадей, и клиенты будут вынуждены прибегать к строительству складских комплексов под заказ в формате built-to-suit (как в аренду, так и на продажу) – мы ожидаем, что доля таких сделок может достигнуть 50% объема спроса по итогам года. Мы также отмечаем значительный спрос на новое спекулятивное строительство складов - инвесторы и девелоперы будут чаще смотреть в сторону подобных проектов. Показатель доли вакантных площадей продолжит снижение до уровня 0,2% от общего объема предложения на рынке. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды демонстрирует тенденцию к росту и, по нашим прогнозам, достигнет уровня 7 000 руб./м² /год triple net к концу 2023 года.

9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

Финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки

денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

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

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

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

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

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

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Методология оценки

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

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

10.2. Вид определяемой стоимости

В соответствии с Дополнительным соглашением № 8 от 14 июля 2023 года, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Короткова Игоря Александровича и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года, вид определяемой стоимости – справедливая (в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой

стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.).

10.3. Состав и качество оцениваемых прав

Оценке подлежит имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилые помещения площадью 100,60 кв.м., расположенные по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57, стр.1 (кадастровый номер 77:08:0003001:10317).

10.3.1. Юридическая подоснова оценки

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

10.3.2. Анализ стандартов финансовой отчетности

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

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

10.3.3 Описание качества передаваемых прав

Обременения оцениваемых прав

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

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

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

10.4 Описание процесса оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

10.4.1. Затратный подход

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

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

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

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

10.5. Рыночный подход.

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

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

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

Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна, за исключением случаев, когда при оценке справедливой стоимости с использованием котируемой цены на идентичную единицу,

которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива, а также, если котируемая цена на актив относится к аналогичному (но не идентичному) активу.

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

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

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

Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

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

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

Рыночный подход к оценке справедливой стоимости включает следующие этапы:

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

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

Общепринятыми элементами сравнения являются:

- Передаваемые имущественные права
- Условия финансирования
- Условия продажи
- Условия рынка (время)
- Месторасположение
- Физические и экономические характеристики
- Доступные коммуникации

- Наилучшее и наиболее эффективное использование.

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

1. Функциональное назначение объекта недвижимости, его тип:
 - назначение;
 - общая площадь здания либо той его части, которая предложена к оценке;
 - наличие для части здания отдельного входа;
 - конструктивные особенности здания: материалы элементов здания, наличие и источники инженерных коммуникаций;
 - год постройки здания, этажность.
2. Состояние здания:
 - наличие и процент износа;
 - состояние отделки.
3. Особенности местоположения:
 - уровень развития инфраструктуры;
 - транспортная достижимость;
 - проходимость места;
 - привлекательность для потенциального приобретателя.
4. Вид цены (сделка или предложение).
5. Условия продажи (без посредников или через агентство).
6. Передаваемые имущественные права (собственность, аренда).
7. Условия продажи и финансирования сделки.
8. Условия рынка (дата действия цены).

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

Краткая характеристика наблюдаемых исходных данных представлена в следующей таблице*.

Таблица 3

Параметры для оценки	Оцениваемый объект	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные
1	2	3	4	5	6	7
<i>Характеристики объекта оценки и наблюдаемых исходных данных</i>						
Наименование объекта	Нежилые помещения	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Тип объекта	Нежилые помещения складского назначения	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилые помещения складского назначения	Нежилые помещения складского назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения складского назначения
Год постройки	1995	1999	1961	1969	1967	1957
Местоположение	г. Москва, ул. Свободы, д.57, стр.1	г. Москва, Неманский проезд, д.8к1	г. Москва, ул. Константина Царева, д.14.	г. Москва, Ленинградское шоссе 94к1	г. Москва, ул. Смольная, д.35с1	г. Москва, Нарвская ул., д.13
Особенности местоположение	Ст. метро «Сходненская» - приблизительно 700м. (8 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Строгино1» - приблизительно 1,1 км. (13 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Войковская» - приблизительно 800 м. (10 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Речной вокзал» - приблизительно 350м. (4 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Беломорская» - приблизительно 630 м.. (8 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Водный стадион» - приблизительно 1,5м. (18 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик
Наличие удобного подъезда	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд
Парковка	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Уровень развития инфраструктуры района	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
Этажность	Нежилые помещения на 1-м этаже одноэтажного здания	Нежилые помещения на первом этаже семиэтажного здания	Нежилые помещения на цокольном этаже жилого дома	Нежилые помещения в подвале жилого дома	Нежилые помещения в подвале нежилого здания	Цокольный этаж жилого дома
Наличие коммуникаций	Электричество	Электричество Отопление	Электричество Отопление	Электричество Отопление	Электричество Водопровод Канализация Отопление	Электричество

Продолжение таблицы 3						
Класс отделки	Без отделки	Улучшенное качество отделки	Улучшенное качество отделки	Улучшенное качество отделки	Улучшенное качество отделки	Без отделки
Конструктивные особенности	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – деревянные	фундаменты – бетонный стены – бетонные, кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные, бетонные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – панельные, металлические перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные, бетонные перекрытия – железобетонные плиты
Техническое состояние	Удовлетворительное	Нормальное (рабочее)	Нормальное (рабочее)	Удовлетворительное	Нормальное (рабочее)	Удовлетворительное
Общая площадь	100,60	112,90	221,20	148,0	205,0	337,0
Условия финансирования						
Форма оплаты	-	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон
Вид оплаты	-	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) прав	Доверительное управление	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Цена, руб.		12 000 000	16 500 000	8 750 000	21 800 000	15 000 000
Условия сделки						
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 2023 года	Август 2023 года	Август 2023 года	Август 2023 года	Август 2023 года
Условия финансирования и налогообложения		без НДС	без НДС	без НДС	без НДС	с НДС
Источник:		https://www.cian.ru/sale/commercial/289857403/ тел. 89099988038	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_221.2_m_288600404_0 тел. 89660453510	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/udobnoe_pomeschenie_ryadom_s_metro_296_5231208 тел. 89169286936	https://www.cian.ru/sale/commercial/289471235/ тел. 89645178212	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_337_m_2418058415 тел. 89386662930

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В настоящем Отчете были определены корректировки (поправки) на уторгование, местоположение, удаленность от станций метро, техническое состояние, наличие коммуникаций, тип помещения, качество отделочных работ 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 по результатам экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2022», Автор: Живаев Максим Витальевич и информации агентств недвижимости (использована информация сети интернет: www.cian.ru, www.realty.dmir.ru, агентства недвижимости Миэль +7 4957776638, www.miel.ru), и составляет 12% к стоимости всех наблюдаемых исходных данных.

Таблица 4

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	2	18	10
Офисные здания и помещения	2	18	10
Производственно-складские здания и помещения	3	21	12
Земельные участки под коммерческую застройку	5	20	12
Земельные участки под промышленную застройку	5	21	13
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	6	30	18
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	3	17	10
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	2	14	8
Квартиры	1	8	4
Дома	2	12	7

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 2023 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2023 г. и 01.01.2024 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) (https://cepes-invest.com/handbook/comev23/location_for_Moscow_2023).

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 2023 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2023 г. и 01.01.2024 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) (https://cepes-invest.com/handbook/comev23/location_for_Moscow_2023).

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 2023 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 недвижимости - 2023 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2023 г. и 01.01.2024 г. Регион применения: Российская Федерация. Область применения - для коммерческой недвижимости). 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:

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

S_{oo} – площадь объекта оценки;

S_{oa} – площадь объекта аналога;

K_n – коэффициент торможения в соответствии с типом объектом оценки

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

Таблица 6

Тип объекта	Коэффициент торможения
Здания и помещения	
Офисные	-0.10
Торговые (в т.ч. банковские)	-0.11
Складские и промышленные	-0.10

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 стоимости наблюдаемых исходных данных №1,2,4 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. расчет поправки производится с использованием исследований компании Vesco Consulting, опубликованным на сайте www.issledovanie.ru., а также с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» Поправка принята к стоимости наблюдаемых исходных данных №1, №2 и №3 как понижающая в размере 8%, к стоимости наблюдаемых исходных данных №4 как понижающая в размере 13%.

Таблица 7

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

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

Таблица 8. Стоимость ремонтных работ по данным участников рынка

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

Таблица 9. Соотнесение уровней стоимости ремонтных работ

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

10. Поправка на назначение помещения рассчитана с использованием информации Экономического научного журнала «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС, АФОС Справочник: оценка и экспертиза, Справочник типовых рыночных корректировок, для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2023 г., Автор - Барамзин Н.К., Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К., период применения корректировки - 2023 г. и 01.01.2024 г., регион применения: г. Москва, область применения - для коммерческой недвижимости, возможность модификации – допускается. При возможности применения поправки также учитывалась возможность удобного доступа в помещение.

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

Рекомендуемая схема применения корректировки на назначение (на использование):

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

Рассчитывается корректировка по формуле:

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

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

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

Корректировка на назначение (на использование)

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Офисные	1.000	1.000	1.000
Торговые	1.000	1.400	1.200
Бытовые помещения (офисные и торговые)	0.550	0.700	0.625
Жилые	1.200	2.000	1.600
Складские (отапливаемые)	0.500	0.800	0.650
Складские (не отапливаемые)	0.300	0.600	0.450
Складские (охлаждаемые)	0.700	0.950	0.825
Складские (морозильные)	0.800	1.000	0.900
Складские (отапливаемые и охлаждаемые)	0.700	0.900	0.800
Производственные	0.600	0.700	0.650
Гостиничные	0.800	1.300	1.050
Банковские	1.200	1.500	1.350
Медицинские	1.300	1.500	1.400
Общественного питания	0.900	1.400	1.150
Сферы услуг	0.900	1.100	1.000
Фитнес	0.900	1.100	1.000
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0.650	0.750	0.700
Автосервис	0.500	0.600	0.550
Паркинг	0.400	0.600	0.500

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

12. Поправка на этажность. Применяется для оценки нежилых помещений в зависимости от степени отличий в ценах объектов, расположенных на первых и последующих этажах зданий, в цокольном или подвальном этаже. При анализе рынка складской недвижимости влияния этажности на стоимость помещений складского назначения не обнаружено. Данный вид поправки не рассчитывался.

Таблица корректировок

Таблица 11

Наименование корректировок	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные
Цена предложения без НДС	12 000 000	16 500 000	8 750 000	21 800 000	12 500 000
Цена предложения за 1 кв.м. без НДС, руб.	106 289	74 593	59 122	106 083	37 092
Поправка на уторгование	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная цена	93 534	65 642	52 027	93 353	32 641
Поправка на местоположение, расчет	0,94	0,94	1,01	1,03	0,92
Скорректированная цена	87 922	61 703	52 547	96 154	30 030
Поправка на удаленность от станции метро	1,06	1,00	0,95	1,00	1,17
Скорректированная цена	93 197	61 703	49 920	96 154	35 135
Поправка на конструктивные особенности	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	93 197	61 703	49 920	96 154	35 135
Корректировка на техническое состояние	0,80	0,80	1,00	0,80	1,00
Скорректированная цена	74 558	49 362	49 920	76 923	35 135
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций	0,92	0,92	0,92	0,87	1,00
Скорректированная цена	68 596	45 413	45 926	66 923	35 135
Поправка на этажность	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	68 596	45 413	45 926	66 923	35 135
Поправка на качество отделочных работ	-11800	-11800	-11800	-11800	1,00
Скорректированная цена	56 796	33 613	34 126	55 123	35 135
Поправка на класс здания/назначение помещения	0,64	1,00	1,00	0,64	1,00
Скорректированная цена	36 349	33 613	34 126	35 279	35 135
Поправка на наличие подъездных путей	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	36 349	33 613	34 126	35 279	35 135
Поправка на масштаб	1,01	1,08	1,04	1,07	1,13
Скорректированная цена	36 712	36 302	35 491	37 749	39 703
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м.	37 191				
Стоимость нежилых помещений общей площадью 100,60 кв.м без НДС, руб.	3 741 415				

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

3 741 415 рублей

(Три миллиона семьсот сорок одна тысяча четыреста пятнадцать рублей)

10.6. Доходный подход.

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

Такие методы оценки включают, например, следующее:

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

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

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

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

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

- *модели оценки опциона;*

- *метод дисконтированных денежных потоков.*

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

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

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

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

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

Расчет стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации производится по формуле:

$$Ст. = Чод / Кк,$$

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

Кк – коэффициент капитализации.

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

Анализ доходов и расходов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Количественным выражением снижения дохода от неполной сдачи площадей является коэффициент потери доходов от недозагрузки. Для оцениваемых помещений данный показатель определяется по данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, ABN GROUP (<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>), в размере 0,8865.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$K \text{ корид.} = S \text{ общ.} / S \text{ арендопригодн.} \quad (3)$$

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 12

по расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов

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

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

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

Величина коэффициента капитализации определена по данным Экономического научного журнала «Оценка инвестиций»
Онлайн-сервис АФОС Справочник: оценка и экспертиза,
Справочник типовых рыночных корректировок
для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2023 г. автор - Барамзин Н.К., под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К., период применения корректировки - 2023 г. и 01.01.2024 г., регион применения: г. Москва и Московская область. Область применения - для коммерческой недвижимости, и составляет 14,5%.

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 складского назначения	Нежилые помещения производственно - складского назначения	Нежилые помещения производственно - складского назначения
Памятник архитектуры	-	-	-	-	-	-
Год постройки	1995	1962	2000	2000	1957	1976
Общая площадь, м ²	100,60	87,60	106,0	150,0	207,0	82,60
Этажность	нежилые помещения на первом этаже 1-этажного нежилого здания	Помещения в подвале жилого дома	Помещения в подвале нежилого здания	Помещение на первом этаже одноэтажного нежилого здания	Помещения в подвале нежилого здания	Помещения на четвертом этаже нежилого здания
Муниципальный район	СЗАО, район Южное Тушино	СЗАО, район Южное Тушино	СЗАО, район Южное Тушино	СЗАО, район Северное Тушино	СЗАО, район Войковский	СЗАО, район Головинский
Адрес объекта	г. Москва, ул. Свободы, д.57, стр.1	г. Москва, ул. Фабрициуса, д.50	г. Москва, ул. Василия Петушкова, д.3с1	г. Москва, ул. Свободы, д.1к5	г. Москва, ул. Адмирала Макарова, 23к2	г. Москва, 2-й Лихачевский пер., 7с1
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 «Волоколамская» - приблизительно 1,7 км. (20 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Тушинская» - приблизительно 1,3 км. (15 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Водный стадион» - приблизительно 950 м. (11 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Коптево» - приблизительно 1,3 км. (15 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик
Фундаменты	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный

Стены	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Блочные	Кирпичные	кирпичные
Перекрытия	Железобетон плиты	Железобетон плиты	Железобетон. плиты	Железобетон. плиты	Железобетон плиты	Железобетон плиты
Отделка	Без отделки	Простая отделка	Без отделки	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
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	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Нормальное (рабочее)	Нормальное (рабочее)
Цена аренды за 1 кв.м. в месяц, рублей		701	566	667	845	1000
Условия финансирования и налогообложения		с НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Операционные расходы		Не включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Вид цены (сделка/предложения)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата действия цены		Август 2023 года	Август 2023 года	Август 2023 года	Август 2023 года	Август 2023 года
Источник получения информации		https://arendacre.mirkvartir.ru/302621954/ +79855165405	https://www.cian.ru/rent/commercial/290838384/ +79852930466	https://www.cian.ru/rent/commercial/290694122/ +79057216923	https://www.cian.ru/rent/commercial/290829530/ +79660469443	https://www.cian.ru/rent/commercial/290412757/ +79162756800

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

Корректировка исходных данных.

Обоснование корректировок

1. Поправка на торг принимается к стоимости предложений всех исходных данных как понижающая. Выбор значения скидки на торг осуществляется на основании проведенного анализа рынка недвижимости по каждому из сегментов, а также социально-экономической ситуации в субъекте Российской Федерации. В частности, анализируется динамика цен на рынке (при отрицательной динамике или стагнации используются большие значения скидок на торг), объем предложения на рынке (низкий объем предложения свидетельствует о том, что рынок неактивный), уровень покупательской способности населения или организаций и прочее. Скидка на торг принята по результатам экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2022», Автор: Живаев Максим Витальевич и информации агентств недвижимости (использована информация сети интернет: www.cian.ru, www.realty.dmir.ru, агентства недвижимости Миэль +7 4957776638, www.miel.ru), и составляет 8% к стоимости всех наблюдаемых исходных данных.

Таблица 14

Скидка на торг при аренде

Наименование объекта	Скидка на торг при аренде, %		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	1	13	7
Офисные здания и помещения	2	12	7
Производственно-складские здания и помещения	1	15	8

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 2023 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2023 г. и 01.01.2024 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) (https://cepes-invest.com/handbook/comev23/location_for_Moscow_2023).

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 2023 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2023 г. и 01.01.2024 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) (https://cepes-invest.com/handbook/comev23/location_for_Moscow_2023).

Корректировка на удаленность от станции метрополитена

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

4. Поправка на дату продажи/предложения применяется к ценам сделок/предложений в зависимости от давности сделки или времени нахождения объекта на рынке в форме оферты. Так как все объекты предлагаются к продаже в августе 2023 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 стоимости 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 назначение помещения. Данный вид поправки не рассчитывался.
10. Поправка на уровень отделки. Применяется к ценам наблюдаемых исходных данных, отличающихся уровнем и классом качества выполненной отделки помещений. Поправка рассчитывается исходя из среднерыночных цен на проведение отделочных работ и класса ремонта. Влияние данного фактора на стоимость аренды помещений складского назначения не обнаружено. Поправка не рассчитывалась.
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 величину операционных расходов. Поправка принята к аналогам, включающим в стоимость аренды величину операционных расходов, по данным исследования «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых

в оценочной деятельности 2022» автора: Живаева Максима Витальевича, члена РОО, в размере 13%.

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

13. Поправка на рабочую высоту потолка. Принята по данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, ABN GROUP (<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>), в размере 9% как понижающая к стоимости наблюдаемых исходных данных №5.

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	584	472	556	704	833
Поправка на уторгование, %	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92
Скорректированная стоимость, руб.	537	434	512	648	766
Корректировка на местоположение	1,00	1,07	0,90	0,92	0,94
Скорректированная стоимость, руб.	537	464	461	596	720
Корректировка на удаленность от станции метро	1,06	1,19	1,06	1,06	1,06
Скорректированная стоимость, руб.	569	552	489	632	763
Поправка на транспортную доступность	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	569	552	489	632	763
Поправка на этаж расположения помещения в здании, %	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	569	552	489	632	763
Поправка на рабочую высоту потолка	1,00	1,00	1,00	1,00	0,91
Скорректированная стоимость, руб.	569	552	489	632	694
Поправка на удобство подъездных путей, %	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	569	552	489	632	694
Поправка на техническое состояние	1,00	1,00	1,00	0,80	0,80
Скорректированная стоимость, руб.	569	552	489	506	555
Поправка на тип помещения, %	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	569	552	489	506	555
Корректировка на конструктивные особенности, %	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	569	552	489	506	555
Поправка на качество отделочных работ	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	569	552	489	506	555
Корректировка на инженерные коммуникации, %	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	569	552	489	506	555
Поправка на масштаб	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	569	552	489	506	555
Поправка на величину операционных расходов	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
Скорректированная стоимость, руб.	495	480	425	440	483
Средняя стоимость аренды 1 кв.м без НДС., руб.	465				

Скорректированная средняя стоимость аренды 1 кв. м. нежилых помещений составляет 465 рублей в месяц или 5 580 рублей в год.

Чистый операционный доход определяется по следующему алгоритму:

Потенциально сдаваемая площадь	100,60 кв. м.
Ставка арендной платы (за 1 кв. м. в год)	5 580 руб.
Потенциальный валовый доход	561 348 руб.
Коэффициент арендопригодной площади	0,95
Потери от недозагрузки	0,8865
Действительный валовый доход	472 753 руб.
Операционные расходы	-
Резервы	-
Чистый операционный доход	472 753 руб.

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

$$472\,753 / 0,145 = 3\,260\,366 \text{ рублей}$$

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

3 260 366 рублей

(Три миллиона двести шестьдесят тысяч триста шестьдесят шесть рублей)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

Расчет стоимости рыночным подходом показал следующий результат:

3 741 415 рублей

(Три миллиона семьсот сорок одна тысяча четыреста пятнадцать 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:

3 260 366 рублей

(Три миллиона двести шестьдесят тысяч триста шестьдесят шесть рублей)

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

Таблица 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:

$$3\,741\,415 \times 0,50 + 3\,260\,366 \times 0,50 = 3\,500\,891 \text{ рубль.}$$

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 2023 года, без учета НДС, составляет:

3 500 891 рубль

(Три миллиона пятьсот тысяч восемьсот девяносто один рубль)

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

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

13. КВАЛИФИКАЦИЯ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

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

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

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

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

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

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

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

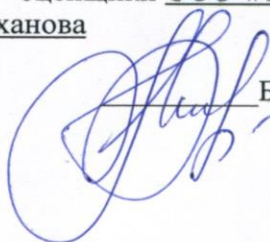
Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

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

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

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

Оценщик 1 категории



Белодедова Е.А.

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

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

- Данные о количественных и качественных характеристиках объекта оценки. Источник – данные, представленные Заказчиком оценки;
- данные для анализа рынка. данные обзора, опубликованные на сайтах
<https://runews24.ru/articles/17/07/2023/6d57a3db33f2f9e31a131b805316dced>
<https://mtuf.ru/upload/iblock/e01/e018e1ecfca1442a32ab1b1cd2c206b4.pdf>
[https://www.kommersant.ru/doc/6085041https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/654/NF%20Group_Industrial_Moscow_RU%20\(H1%202023\).pdf](https://www.kommersant.ru/doc/6085041https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/654/NF%20Group_Industrial_Moscow_RU%20(H1%202023).pdf)
- данные, использованные в расчетной части Отчета. Данные интернет-сайтов
<https://www.cian.ru/sale/commercial/289857403/>
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_221.2_m_2886004040
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/udobnoe_pomeschenie_ryadom_s_metro_2965231208
<https://www.cian.ru/sale/commercial/289471235/>
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_337_m_2418058415
<https://arendacre.mirkvartir.ru/302621954/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/290838384/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/290694122/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/290829530/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/290412757/>
<http://sudact.ru>
<https://cepes-invest.com/>
<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>

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 Оценка «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценка «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценка «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценка «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценка «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценка «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценка «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской

Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.

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

Методическая литература:

- Методические материалы школы профессиональной оценки и экспертизы собственности Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова «Практические приемы и методы оценки стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности» Часть 1; Часть 2. под. ред. А. Галушка, С. Коплус, Москва, 1997.

- Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 1997. – 480с. Фридман ДЖ., Ордуэй Ник.

- Учебник «Банковское дело» под ред. О.И. Лаврушина Москва «Финансы и статистика» 2002, - 672 с.

- «Оценка недвижимости» Учебник. Под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. Москва, «Финансы и статистика», 2003 год, - 495 с.

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

Прочие источники информации:

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

ПРИЛОЖЕНИЯ

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










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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости


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

Раздел 1 Лист 1	
Помещение	
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 5	
14.12.2022г. № КУВИ-001/2022-219367070	
Кадастровый номер: 77:08:0003000:10317	
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	
Местоположение: г.Москва, ул.Свободы, д.57, стр.1	
Площадь, м2: 100,6	
Назначение: Нежилое	
Наименование: Нежилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1	
Вид жилого помещения: данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб: 10149987,71	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 77:08:0004006:1001	
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"	
Особые отметки: Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 66737246024310060218260200
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 17.02.2012 по 10.04.2023

полное наименование должности _____ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ _____

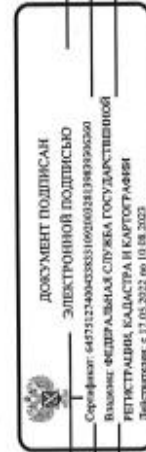
Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 5		
14.12.2022г. № КУВИ-001/2022-219367070		
Кадастровый номер: 77:08:0003001:10317		
Получатель выписки: Бармина Екатерина Александровна, действующий(ая) на основании документа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

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127466433831090002812892926260 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И САРГОТРАФОНА Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

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: 3
	Всего листов выписки: 5
14.12.2022г. № КУВИ-001/2022-219367070	
Кадстровый номер: 77:08:0003001:10317	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АТЛАНТ" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:08-0003001:10317-77/008/2017-2 25.07.2017 17:59:41
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	31.12.2020 11:10:27
		номер государственной регистрации:	77:08-0003001:10317-77/051/2020-5
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 31.12.2020 по 01.10.2031
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Мегаполис-Инвест", ИНН: 3445109706, ОГРН: 1103460001512
		основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-13, выдан 22.10.2020
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-12, выдан 25.07.2019
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-11, выдан 02.04.2019
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-10, выдан 26.02.2019
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-8, выдан 12.09.2017



полное наименование должности

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 5
14.12.2022г. № КУВИ-001/2022-219367070		
Кадастровый номер: 77:08:0003001:10317		
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-7, выдан 10.03.2017	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-6, выдан 01.12.2016	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-5, выдан 27.10.2016	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-4, выдан 11.02.2010	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-3, выдан 14.04.2009	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-2, выдан 30.09.2008	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-1, выдан 25.01.2007	
	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АТЛАНТ», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от «17» октября 2006г. (в реестре за № 0642-94119279), выдан 17.10.2006	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-16, выдан 02.08.2021	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		данные отсутствуют
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		данные отсутствуют

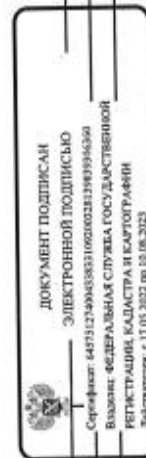


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 645731270003331108000213180900560
Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Датасоздания: с 17.03.2002 по 10.08.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Выдано

Дата и время выдачи
Уполномоченный
интерактив МФЦ

18.12.2022 16:43

18.12.2022

18.12.2022

18.12.2022

18.12.2022

18.12.2022

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

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

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

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

Начальник Северо-Западного ТБТИ

М.П.

(подпись)

С.Н. Литвинова

(инициалы, фамилия)



02 80 09 0098072

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

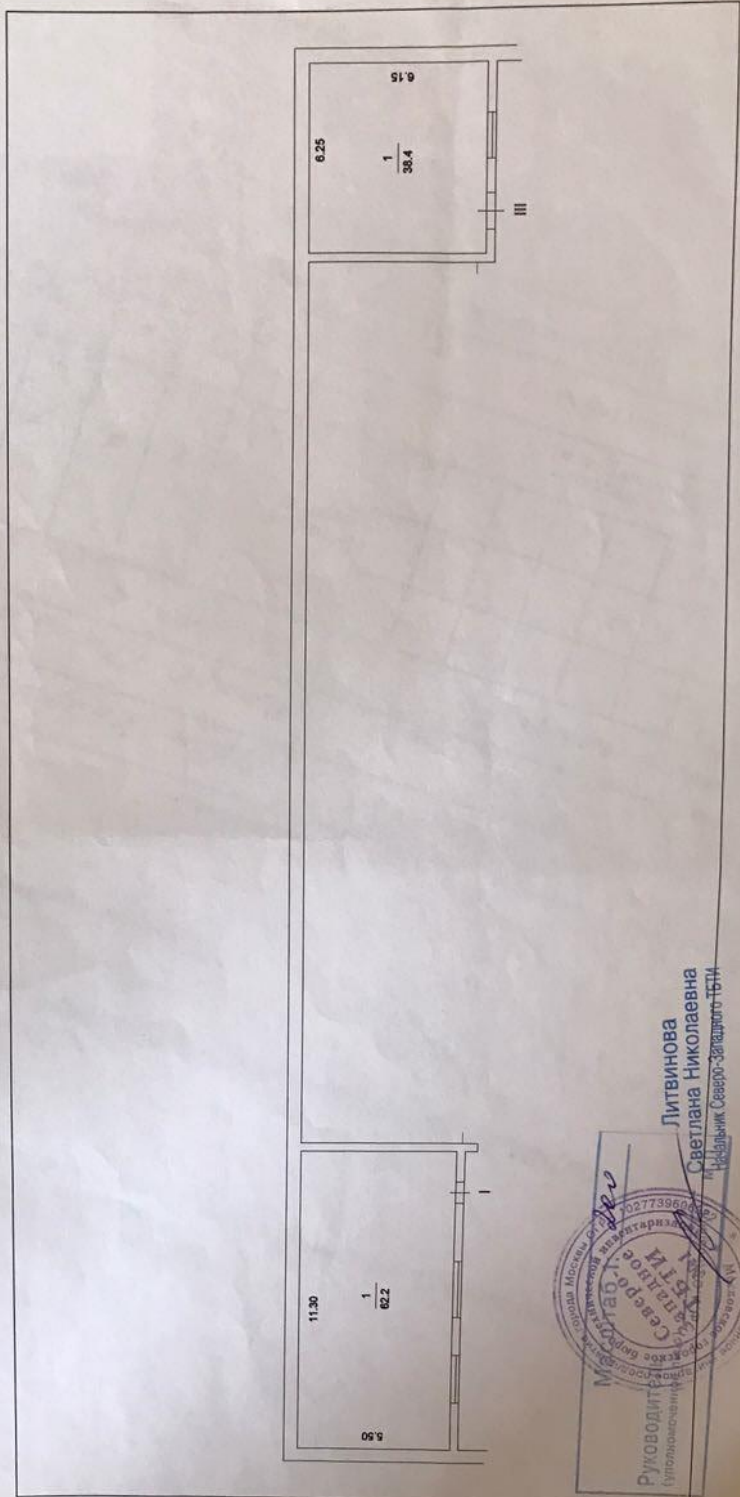
Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____

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

2. План расположения помещения на этаже

h = 2,75 м **1** и этаж



Руководитель
(подпись)

Литвинова
Светлана Николаевна

Исх. № 20/15

2027739660

Северо-Западное
Федеральное
окружное управление
Федеральной службы
технической инспекции

Исх. № 20/15

Исх. № 20/15

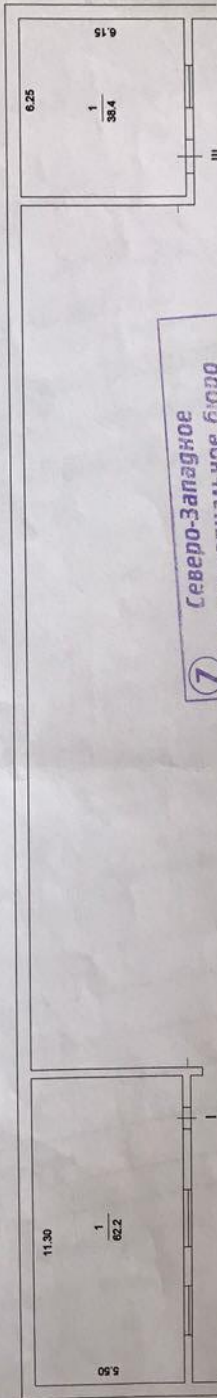
Исх. № 20/15

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР. № I, III
КОРП. (СТР.) № (1) ПОМЕЩ. № 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


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

Свободное назначение, 112,9 м²

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

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

В избранное



10 фото

12 000 000 ₹

Следить за изменением цены

Цена за метр 106 289 ₹ за м²

Налог УСН

+7 909 998-80-38

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
МосКом недвижимость
Документы проверены

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

СРОК ДО 7 ЛЕТ АВАНС ОТ 10%
Лизинг коммерческой недвижимости активация Windows
мощность от 10 млн руб. до 100 млн руб. Подборщики на объекте выйдете в раздел "Параметры"

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

Площадь 112,9 м² Этаж 1 из 7 Помещение Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

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

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

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

12 000 000 ₹

Следить за изменением цены

Цена за метр 106 289 ₹ за м²

Налог УСН

+7 909 998-80-38

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
МосКом недвижимость
Документы проверены

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

СРОК ДО 7 ЛЕТ АВАНС ОТ 10%
Лизинг коммерческой недвижимости
ООО «Директ Лизинг», ОГРН 1067746514265, 119034, г. Москва, Возоволоцкий

Ритейл в ЖК «HIGH LIFE»
Ритейл в премиальном жилом квартале.
Торговые помещения от 60.2 м². Скидки до 10%

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

Дзен × прол × Снят × Свои × Свои × Удот × Свои × Купи × Купи × Паи × Про × АТЛ ×


avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_221.2_m_2886004040

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 221.2 м²

16 500 000 ₽ ▾
74 593 ₽ за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



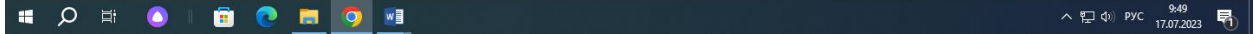
8 966 045-35-10

Пользователь
Частное лицо
Завершено 2 объявления

Подписаться на продавца

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

О помещении



Дзен × прол × Снят × Свои × Свои × Удот × Свои × Купи × Купи × Паи × Про × АТЛ ×

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_221.2_m_2886004040

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 221.2 м²
Этаж: цокольный
Высота потолков: 2.5 м

Отделка: офисная
Мощность электросети: 15 кВт, можно увеличить
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

16 500 000 ₽ ▾
74 593 ₽ за м²

8 966 045-35-10

Пользователь
Частное лицо
Завершено 2 объявления

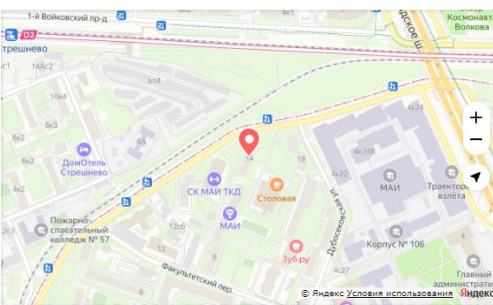
Подписаться на продавца

Расположение

Москва, ул. Константина Царёва, 14

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

Скрыть карту



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

Описание



Дзен x | про: x | Снят x | Свои x | Свои x | Удо: x | Свои x | Куп: x | Куп: x | Пов: x | Про: x | АТЛ: x | 1 x | x | +

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_221.2_m_2886004040

Описание

Продаётся помещение свободного назначения площадью 221,2 кв.м с новым ремонтом.

Помещение расположено в цокольном этаже жилого дома.

Первая линия домов по ул.Константина Царева.

Зально - кабинетная планировка.

1 отдельный вход со стороны фасада.

Потолки – 2,5 м.

Месячный арендный поток (МАП) -260 000 рублей +компенсация коммунальных расходов, быстрая окупаемость.

В помещении современные коммуникации - центральный водопровод, электрическая мощность 15 кВт (возможно увеличение), канализация, отопление, пластиковые окна, 2 мокрые точки.

Доступ в помещение – 24/7.

Площадь возможно разделить на несколько торговых точек.

Помещение просматривается с проезжей части, хороший рекламный потенциал, что делает помещение инвестиционно привлекательным и рентабельным для любой сферы деятельности.

СВОБОДНАЯ ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА.

Собственник – физ.лицо.

Рядом остановка общественного транспорта.

16 500 000 ₽ ▼
74 593 ₽ за м²

8 966 045-35-10

Пользователь
Частное лицо
Завершено 2 объявления

Подписаться на продавца

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

9:49
17.07.2023

Дзен x | про: x | Снят x | Свои x | Свои x | Удо: x | Свои x | Куп: x | Куп: x | Пов: x | Про: x | АТЛ: x | 1 x | x | +

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_221.2_m_2886004040

сферы деятельности.

СВОБОДНАЯ ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА.

Собственник – физ.лицо.

Рядом остановка общественного транспорта.

Большой пешеходный и автомобильный трафик.

Доступность: Сокол - 15 мин., Войковская - 10 мин., Стрешнево - 5 мин.

Рядом располагается санаторий-профилакторий Московского авиационного института (оздоровительный центр), Студенческий городок МАИ, спортклуб МАИ, стоматологическая клиника, школа, жилые дома.

Планировка подойдет под любую деятельность, или арендатора. Помещение возможно использовать под магазин, салон красоты, пункт выдачи, шоу-рум и др. Всё помещение в отличном состоянии.

Выгодное инвестиционное предложение с гарантированным ростом стоимости недвижимости, за счет развития прилегающей инфраструктуры.

Оперативный показ.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Удалённость от дороги: первая линия
Тип здания: жилой дом
Парковка: на улице

№ 2886004040 - 6 июля в 14:56 - 362 просмотра (+0 сегодня) Пожаловаться

16 500 000 ₽ ▼
74 593 ₽ за м²

8 966 045-35-10

Пользователь
Частное лицо
Завершено 2 объявления

Подписаться на продавца

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

9:49
17.07.2023

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_221.2_m_2886004040


Дзен x продаж x Снять с x Удобно x Свободн x Купить x Купить x Поиск x Продаж x АТЛ_Д x Рад x +

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/udobnoe_pomeschenie_ryadom_s_metro_2965231208

Главная > ... > Продаж > Помещение свободного назначения

Удобное помещение рядом с метро

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 750 000 ₽ ▼
59 122 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 916 928-69-36

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Евгений Барболин
Компания
На Авито с октября 2014

Подписаться на продавца

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

Онлайн-показ

Дзен x продаж x Снять с x Удобно x Свободн x Купить x Купить x Поиск x Продаж x АТЛ_Д x Рад x +

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/udobnoe_pomeschenie_ryadom_s_metro_2965231208

О помещении

Вход: со двора
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 148 м²
Этаж: подвальный
Высота потолков: 3 м

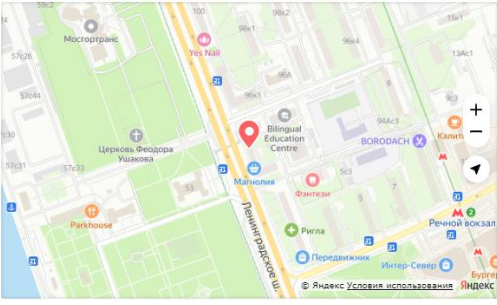
Отделка: без отделки
Мощность электросети: 15 кВт, можно увеличить
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

Расположение

Москва, Ленинградское ш., 94к1

- Речной вокзал 6–10 мин.
- Беломорская 16–20 мин.
- Водный стадион 21–30 мин.

Скрыть карту



8 750 000 ₽ ▼
59 122 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 916 928-69-36

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Евгений Барболин
Компания
На Авито с октября 2014

Подписаться на продавца

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

Описание

Дзен x продаж x Снять x Удобно x Свобод x Купить x Купить x Поиск x Продаж x АТЛ_Д x Рад x +

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/udobnoe_pomeschenie_ryadom_s_metro_2965231208

Описание

Помещение на первой линии с отдельным входом, подбирали сразу под возможность разместить на объекте несколько бизнесов для хранения или предоставления бытовых услуг:

- склад
- дом быта
- мастерские
- организация студии
- склады для маркетплейса

Помещение находится в подвале жилого дома с отдельным входом со двора. Это единственный открытый двор близко к метро, остальные огорожены и доступ ограничен. Жители уже привыкли к постоянному шуму от Ленинградского шоссе, еще одна машина от вашего бизнеса не предоставит хлопот.

На площади между соседними домами расположена бесплатная парковка, там всегда есть свободные места. В доме все помещения первого этажа не жилые, потребность в таком помещении присутствует.

Добраться до места легко на личном транспорте, еще удобнее на метро, рядом станция, зеленая ветка. Сразу же за домом остановка автобусов, идущих по Ленинградке: 243, 905, т43, т6, н1(ночной) маршруты

Остановка Северный речной порт - пешком 1 минута
Станция метро Речной вокзал - пешком 4 минуты

Нашли свой вариант? Я на связи, набирайте!

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: жилой дом
Удалённость от дороги: первая линия
Парковка: на улице

8 750 000 ₽ ▼
59 122 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)

8 916 928-69-36

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Евгений Барболин
Компания
На Авито с октября 2014

Подписаться на продавца

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

9:44 17.07.2023

Дзен x продаж x Снять x Удобно x Свобод x Купить x Купить x Поиск x Продаж x АТЛ_Д x Рад x +

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/udobnoe_pomeschenie_ryadom_s_metro_2965231208

- склад
- дом быта
- мастерские
- организация студии
- склады для маркетплейса

Помещение находится в подвале жилого дома с отдельным входом со двора. Это единственный открытый двор близко к метро, остальные огорожены и доступ ограничен. Жители уже привыкли к постоянному шуму от Ленинградского шоссе, еще одна машина от вашего бизнеса не предоставит хлопот.

На площади между соседними домами расположена бесплатная парковка, там всегда есть свободные места. В доме все помещения первого этажа не жилые, потребность в таком помещении присутствует.

Добраться до места легко на личном транспорте, еще удобнее на метро, рядом станция, зеленая ветка. Сразу же за домом остановка автобусов, идущих по Ленинградке: 243, 905, т43, т6, н1(ночной) маршруты

Остановка Северный речной порт - пешком 1 минута
Станция метро Речной вокзал - пешком 4 минуты

Нашли свой вариант? Я на связи, набирайте!

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: жилой дом
Удалённость от дороги: первая линия
Парковка: на улице

8 750 000 ₽ ▼
59 122 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)

8 916 928-69-36

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Евгений Барболин
Компания
На Авито с октября 2014

Подписаться на продавца

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

№ 2965231208 - сегодня в 09:10 - 551 просмотр (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

9:44 17.07.2023

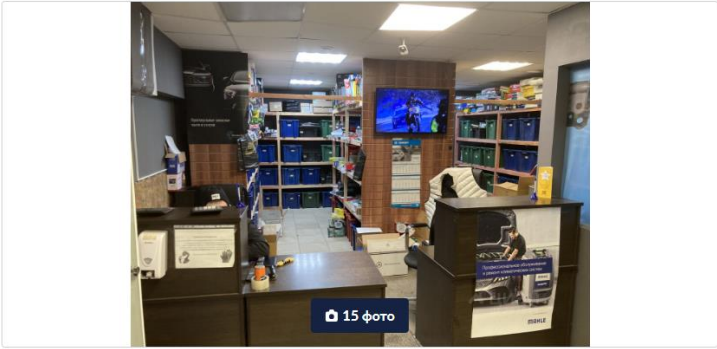
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/udobnoe_pomeschenie_ryadom_s_metro_2965231208

Обновлено: 3 июл, 14:20 57 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 205 м² в торговом центре «на ул. Смольная, 35с1»

Москва, САО, р-н Левобережный, Смольная ул., 35С1 [На карте](#)
Беломорская 9 мин.

В избранное Пожаловаться



15 фото

Отзыв о сайте

21 800 000 ₽
Следить за изменением цены

Цена за метр 106 342 ₽ за м²
Налог УСН

+7 964 517-82-12
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

РИЕЛТОР
Василий Гапонов
5.0 · 1 Документы проверены

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

СРОК ДО 7 ЛЕТ АВАНС ОТ 10%
Лизинг коммерческой недвижимости
Директ
ОГРН 1067746516265, 119034, г. Москва, Вавиловской пер., д. 2, стр. 2

Активация Windows
Продажа ритейла в Pride [Пойдите в раздел РЕКЛАМА](#)
Комфортное пространство для успешного бизнеса. При 100% оплате скидка до 5%.
[Перейти на сайт](#)

Площадь 205 м² Этаж -1 из 2 Помещение Свободно

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

Что входит в PDF-отчёт

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

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

Продаем подвальное помещение 205,5 м², с арендаторами, в двухэтажном нежилом здании. Арендаторы Студия Вокала и Кибеспорт, Месячный арендный поток 200+ т.р. Помещение купили у города 5 лет назад, без обременений, все документы в порядке, готовы к сделке. Первая линия домов, рядом 2 больших БЦ, так же крупный жилой массив, метро Беломорская, Речной Вокзал в 10 мин ходьбы. Отдельный вход, разгрузочная зона, открытая планировка, хорошее состояние. Стоимость 21.8 млн. руб., окупаемость 9 лет. Срочно. Собственники!

Отзыв о сайте

21 800 000 ₽
Следить за изменением цены

Цена за метр 106 342 ₽ за м²
Налог УСН

+7 964 517-82-12
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

РИЕЛТОР
Василий Гапонов
5.0 · 1 Документы проверены

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

СРОК ДО 7 ЛЕТ АВАНС ОТ 10%
Лизинг коммерческой недвижимости
Директ
млн руб. до 100 млн руб. Подробности на [it-leasing.ru](#)

Продажа ритейла в Pride [Пойдите в раздел РЕКЛАМА](#)
Комфортное пространство для успешного бизнеса. При 100% оплате скидка до 5%.
[Перейти на сайт](#)
+7 (495) 955-12-43

<https://www.cian.ru/sale/commercial/289471235/>


Дзен Свободного назна... Купить помещени... Поиск на карте LI... Продаю помещени... АТЛ_ДС № 8 к Д... Радио Европа

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_337_m_2418058415

Главная > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 337 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



15 000 000 ₽
44 510 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 938 666-29-30

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Завершено 3 объявления
Экологический вклад -390 кг CO₂

Подписаться на продавца

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

Буфер обмена (14 из 24)
Объект не добавлен в буфер: удалите объекты для увеличения доступного места

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

Подключение...

9:37 17.07.2023

Дзен Свободного назна... Купить помещени... Поиск на карте LI... Продаю помещени... АТЛ_ДС № 8 к Д... Радио Европа

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_337_m_2418058415

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 337 м²
Этаж: цокольный
Высота потолков: 2.5 м


Отделка: без отделки
Мощность электросети: 30 кВт, можно увеличить
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

Расположение

Москва, Нарвская ул., 13

- Водный стадион ⚡ 16–20 мин.
- Коптево ⚡ 16–20 мин.
- Балтийская ⚡ 21–30 мин.

Скрыть карту



Описание

15 000 000 ₽
44 510 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 938 666-29-30

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Завершено 3 объявления
Экологический вклад -390 кг CO₂

Подписаться на продавца

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

9:37 17.07.2023

Дзен x Свободного назна x Купить помещени x Поиск на карте LI x Продаю помещени x АТЛ_ДС № 8 к Дс x Радио Европа x + -

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_337_m_2418058415

Описание

Продается помещение свободного назначения, расположенное на цокольном этаже жилого дома с отдельным входом. Помещение расположено в большом жилом массиве. Рядом Магнит и остановка транспорта, что обеспечивает постоянный трафик. Хорошая транспортная доступность. Парковка - стихийная на улице. Возможное назначение: торговая площадь, склад, производство, парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, бытовые услуги, цветы, фрукты, спортзал, мастерская, антикафе, белье, бижутерия, зоомагазин, зоотовары, интернет магазин, квест, маникюр, обувь, одежда, парфюмерия, пункт выдачи, типография, товары для дома, торговое, услуги, химчистка, швейный цех.

Характеристики:
Площадь - 337 кв. м.
Планировка - заальная
Электрическая мощность - 30 кВт
Вход - отдельный со улицы
Рекламные возможности - размещение вывески
Наличие люка для разгрузки
Наличие окон в прямыхах

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: жилой дом
Удаленность от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Количество парковочных мест: 4

№ 2418058415 - 27 июня в 19:34 - 286 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

15 000 000 ₺

44 510 ₺ за м²
или [предложите свою цену](#)

8 938 666-29-30

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

[Еще продаёте?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо
Завершено 3 объявления
[Экологический вклад: -390 кг CO₂](#)

[Подписаться на продавца](#)

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

Windows Taskbar: 9:38 17.07.2023

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_337_m_2418058415

Дзен | афос спр | АООС Сп | Результаты | радио он | Ради | Аренда | Поиск н | Сдам ск | Снять ск | +


arendacre.mirkvartir.ru/302621954/

Москва > ул. Фабрициуса > 50

Склад, 88 м², -2/5 этаж

размещено 31.01.23 в 11:01, обновлено 22.05.23 в 23:00

№ 302-621-954



Продавец: 51971651
Агентство недвижимости
24 объявления

+7 985 516-54-05

РЕКЛАМА
НОВАЯ РАССРОЧКА НА КВАРТИРЫ ЖК ВЫСОКИЕ ЖАВОРОНКИ

РАССРОЧКА

GG ГРАНЕЛЬ
Проектная декларация на сайте: наш.дом.рф
Застройщик: GG ГРАНЕЛЬ

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

циан ID 51971651

9:02 08.08.2023

Дзен | афос спр | АООС Сп | Результаты | радио он | Ради | Аренда | Поиск н | Сдам ск | Снять ск | +

arendacre.mirkvartir.ru/302621954/

Склад, 88 м², -2/5 этаж

размещено 31.01.23 в 11:01, обновлено 22.05.23 в 23:00

galeit.ru

Столб литой чугунный

Производим искусство из чугуна. Литье по вашим Эскизам. Делаем работы под ключ!

Узнать больше

88 м² ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ -2 из 5 ЭТАЖ 61 400 ₺ В МЕСЯЦ

Москва, ул. Фабрициуса, 50
 Тушинская 2.1 км, Сходненская 1 км, Планерная 1.9 км


Предлагаются в аренду складские помещения 88,7 и 87,6 кв.м.Подвал жилого дома.Отдельный вход.Кабинетная планировкаПоказ по предварительной договоренности.Стоимость в объявлении указана за 87,6 кв.м.

Связаться с продавцом

51971651
Агентство недвижимости
24 объявления

+7 985 516-54-05

РЕКЛАМА - SIBDWAY
циан



Москва, продажа квартиры, 49 м²
21 300 000 р.
Позвонить

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

9:02 08.08.2023

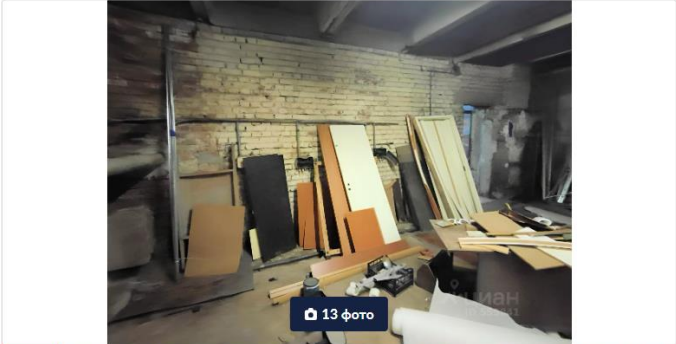
<https://arendacre.mirkvartir.ru/302621954/>

Обновлено: 3 авг, 22:23 29 просмотров, 1 за сегодня

Склад, 106 м²

Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, ул. Василия Петушкова, 3С1 [На карте](#)
 М. Трикотажная 7 мин. М. Волоколамская 19 мин.

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



13 фото

Отзыв о сайте

60 000 ₽/мес. ↑

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

[>](#)

Цена за метр 6 793 ₽ в год
 Налог НДС включен: 10 000 ₽
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 985 293-04-66

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

[Написать](#)

FALCON АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
FALCON GROUP
 📄 Документы проверены

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

РИЕЛТОР
Антон Бакшаев

106 м² -2 из 4 Свободно

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

Что входит в PDF-отчёт

- 👤 Охват населения
- 🚶 Пешеходный трафик
- 🚗 Автомобильный трафик
- 💰 Средний бюджет семьи по району
- 📊 Арендные ставки рядом
- 📍 Точки притяжения
- 🏢 Конкуренция в радиусе 1 км
- 👍 Рекомендации по выбору места для бизнеса

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

Сдается помещение площадью 106 кв.м. под склад или легкое производство в подвале офисно-складского комплекса на улице Василия Петушкова 3с1.
 Свободная планировка. Отапливаемый. Круглосуточный доступ.
 Охраняемая территория, пропускной режим. Есть столовая., Номер лота: 4179127

60 000 ₽/мес. ↑

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

[>](#)

Цена за метр 6 793 ₽ в год
 Налог НДС включен: 10 000 ₽
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 985 293-04-66

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

[Написать](#)

FALCON АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
FALCON GROUP
 📄 Документы проверены

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

РИЕЛТОР
Антон Бакшаев

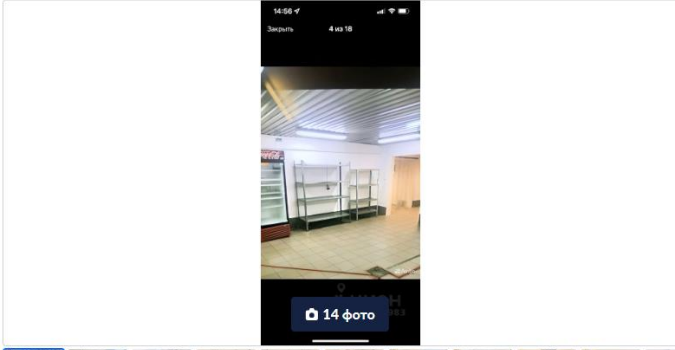
<https://www.cian.ru/rent/commercial/290838384/>

Обновлено: 1 авг, 19:52 66 просмотров, 4 за сегодня

Склад, 150 м² в офисном здании «на ул. Свободы, 1к5»

Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, ул. Свободы, 1к5 [На карте](#)
 Тушинская 12 мин. Шуйкинская 11 мин. Spartak 6 мин.

В избранное | Поделиться | Скачать | Добавить в избранное | Пожаловаться



100 000 руб./мес. [Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену

Например, 97 000

Цена за метр 8 000 руб. в год
 Налог НДС включен: 16 666 руб.
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи включены
 Эксплуатационные расходы включены

+7 905 721-69-23
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 46513983

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

Отзыв о сайте

Площадь 150 м² Этаж 1 из 1 Выс. потолков 2.5 м.

Помещение Свободно

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

Что входит в PDF-отчёт

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

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

Помещены под пищевой склад 2 халадение Камеры один минус 18. 3.60-2.40=8.64 к.м.вторая камера размер 5.64-2.40=13.44кв.м общ площадь 150 кв.м

100 000 руб./мес. [Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену

Например, 97 000

Цена за метр 8 000 руб. в год
 Налог НДС включен: 16 666 руб.
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи включены
 Эксплуатационные расходы включены

+7 905 721-69-23
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 46513983


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







Отзыв о сайте


<https://www.cian.ru/rent/commercial/290694122/>

Обновлено: 2 авг. 16:26 15 просмотров, 3 за сегодня

Производство, 207 м²

Москва, САО, р-н Войковский, ул. Адмирала Макарова, 23к2 [На карте](#)
 Водный стадион

 В избранное
 



 Пожаловаться



[Отзыв о сайте](#)

175 002 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)



Предложите свою цену


Цена за метр 10 145 ₽ в год
 Налог НДС включен: 29 153 ₽
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи включены
 Эксплуатационные расходы включены


+7 966 046-94-43




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


[Написать](#)


 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Университет Мегалогис 

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









 **Отдел аренды коммерческой недвижимости**

 Площадь **207 м²**
 Этаж **-2 из 5**
 Выс. потолков **2.7 м.**

 Помещение **Свободно**

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

Что входит в PDF-отчёт

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

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

БЕЗ КОМИССИИ! Офисное здание. Сдаётся под производство блок с санузелом в подвале площадью 207 кв.м. Стандартная отделка. Вентиляция. НДС и эксплуатационные расходы включены. Улица Адмирала Макарова, 23к2, 7 минут пешком от метро Водный стадион. ЛОТ 212606

175 002 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)



Предложите свою цену


Цена за метр 10 145 ₽ в год
 Налог НДС включен: 29 153 ₽
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи включены
 Эксплуатационные расходы включены


+7 966 046-94-43

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

[Написать](#)

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Университет Мегалогис 

 Документы проверены

 **Отдел аренды коммерческой недвижимости**

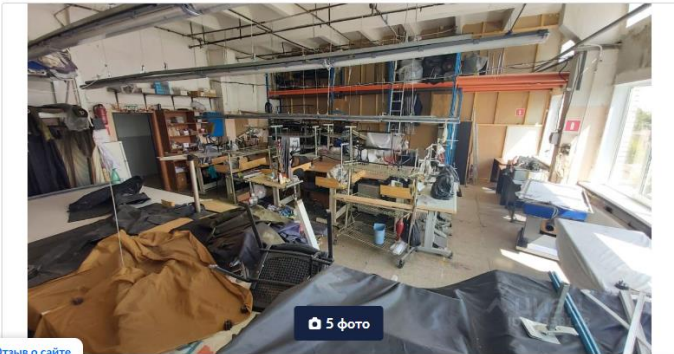
<https://www.cian.ru/rent/commercial/290829530/>

Обновлено: 31 июл, 12:45 63 просмотра, 1 за сегодня

Производство, 82,6 м² в производственном комплексе «во 2-м Лихачёвском переулке, 7с1»

Москва, САО, р-н Головинский, 2-й Лихачевский пер., 7С1 [На карте](#)
 Коптево 17 мин. Верхние Лихоборы 8 мин. Окружная 6 мин.

В избранное | Поделиться | Скачать | Добавить в избранное | Пожаловаться



5 фото

Отзыв о сайте

82 600 руб./мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 80 100

Цена за метр 12 000 руб в год

Налог НДС включен: 13 712 руб

Комиссии нет

Коммунальные платежи включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 916 275-68-00

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 63358128

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

9:34 08.08.2023

Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

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

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

В производственном здании на 4-м этаже предлагается в аренду помещение 82,6 м. Назначение помещений: производство, склад. Отделка помещений - стандартная. В здании 2 грузовых лифта. Отдельно оплачивается электроэнергия (по факту потребления), уборка (если требуется). Территория охраняемая: система видеонаблюдения, пропускная система. Платный въезд: легковой автотранспорт 3 000 руб./месяц, грузовой автотранспорт 5 000 руб./месяц. Разовые пропуска: легковой автотранспорт 60 руб./2 часа, грузовой автотранспорт 100 руб./2 часа. На территории есть столовая, банкомат, парковка. Помещение освободится с сентября 2023 г.

Свернуть

82 600 руб./мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 80 100

Цена за метр 12 000 руб в год

Налог НДС включен: 13 712 руб

Комиссии нет

Коммунальные платежи включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 916 275-68-00

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 63358128

Активация Windows

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

9:34 08.08.2023

<https://www.cian.ru/rent/commercial/290412757/>

**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.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б» ТЗ № 484



014958 - KA1



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИИ
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 АССОЦИИИ 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. представителя)



Москва





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШЕГО

115280, Москва, Ленинская Слобода 19
115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 221-04-25
arimo@sroarimo.ru
sroarimo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

20.10.2021 №59-10/21

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Ресурс"

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

о том, что Белодедова Екатерина Алексеевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

19.09.2008 г. за регистрационным № 1439

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

Номер 022845-2 от 25.06.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 25.06.2024

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **20.10.2021**

Дата составления выписки **20.10.2021**

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля



М.А. Власова

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-083136/22**

11 августа 2022 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 2022 г. по «10» сентября 2023 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000,00 (Три миллиона рублей 00 копеек).
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч рублей 00 копеек).
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 5 400,00 (Пять тысяч четыреста рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «26» сентября 2022 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: Белодедова Екатерина Алексеевна

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
(Бирюкова Елена Викторовна, действующая на основании Доверенности № 77 АГ 9528449 от 26.04.2022 г.).



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

г. Волоколамск,

«12» января 2023 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «**Страховщик**», в лице руководителя Универсального офиса «Волоколамск» Управления розничных продаж Департамента бизнеса в Московском регионе Блока регионального бизнеса Полковниковой Натальи Анатольевны, действующего на основании доверенности № 5108-ДФ от 20.08.2021г с одной стороны, и ООО «Ресурс», именуемое в дальнейшем «**Страхователь**», в лице Рогова Алексея Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «**Договор страхования**») на основании Заявления Страхователя от 12 января 2023 г. (далее по тексту «**Заявление**») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «**Правила**»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

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

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

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

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

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

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

- а) ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;

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

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

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

4. СТРАХОВАЯ СУММА

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

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

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

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

25 000,00 (Двадцать пять тысяч) руб.

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

не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

- 7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00.00 часов «29» января 2023г. по 23.59 часов «28» января 2024г.
- 7.2. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.
- 7.3. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

- 8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:
единовременным платежом не позднее 28 января 2023 г.

9. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:

- 9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.
- 9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

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

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

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, если страховая премия оплачена за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;

- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страховой премии.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

10.2. Заявление Страхователя с приложениями.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

11.1. Возобновление договора № 02/22/134/014 от 18 января 2022 г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

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

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»
Адрес местонахождения: 140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3
Подразделение Страховщика:
Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Москве и Московской области
Агентство в г. Волоколамск
Банковские реквизиты:
ИНН 7707067683
р/с №40701810201700000432
в ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ"
к/с 30101810300000000985
БИК 044525985
Адрес: Московская область
Г. Волоколамск Большой Советский пер. д.1

СТРАХОВАТЕЛЬ

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



Руководитель Агентства в г. Волоколамск,
на основании Директивности №5108-ДФ от 20.08.21

(Полюшкова Наталья Анатольевна)

М.П.



Генеральный директор ООО «Ресурс»

(Рогов Алексей Михайлович)

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденций: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.

Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в г. Волоколамск для корреспонденций: МО г. Волоколамск Большой Советский переулок д.1

Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34

Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ)

Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной передачи документов по убыткам) Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.

Всего прошито, пронумеровано 30

страниц

Дебетовый налоговый счет

