

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	27
8.1.1. Основные показатели развития экономики	27
8.1.2. Обзор общеэкономической и социально-экономической ситуации в регионе	28
8.2. Обзор состояния рынка недвижимости региона	29
8.3. Обзор сегмента рынка, к которому относится объект оценки	30
9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	31
10. Описание процесса оценки объекта оценки	33
10.1. Методология оценки	33
10.2. Вид определяемой стоимости	33
10.3. Состав и качество оцениваемых прав	33
10.3.1. Юридическая подоснова оценки	33
10.3.2. Анализ стандартов финансовой отчетности	33
10.3.3. Описание качества передаваемых прав	34
10.4. Описание процесса оценки	34
10.4.1. Затратный подход	35
10.5. Рыночный подход	36
10.6. Доходный подход	47
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	58
11. Согласование результатов и итоговое заключение о стоимости	58
12. Заявление о качестве	61
13. Квалификация исполнителей	61
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	62
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	63

ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ, УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ, СИМВОЛОВ, ЕДИНИЦ И ТЕРМИНОВ

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

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

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

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

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

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

К объектам оценки относятся:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ



УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Ресурс»
Рогов А.М.

10» февраля 2024 год

ОЦЕНОЧНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

к отчету № 4170/24/Н по определению справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ»

Основание проведения оценки: Дополнительное соглашение № 10 от 09 февраля 2024 года, заключенное между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Короткова Игоря Александровича и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года.

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

Согласно представленным Заказчиком данным, в отношении объекта оценки имеются ограничения прав и обременение объекта недвижимости: доверительное управление. (Полное описание объекта оценки полностью предоставлено в составе Отчета № 4170/24/Н)

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

Вид права: общая долевая собственность

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

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

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

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

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

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

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022844-1 от 25 июня 2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 25 июня 2021 года № 205, бланк 014958-КА1, срок действия аттестата до 25 июня 2024 года.

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209, Москва, 125040, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964579 выдан 30 июля 2008 года выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный № 16236, выдано в 2011 г. Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П.Пастухова, г. Ярославль; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-112966/23, выдан 16 августа 2023 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2023 года по 10 сентября 2024 года. Стаж работы в оценочной деятельности 15 лет.

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

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

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. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209, Москва, 125040, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 05.07.2006 года. Реестровый номер в СРОО: 287. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 543 094 выдан 15 сентября 2000 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 535 выдано в 2012 году Государственной Академией промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, г. Ярославль. Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-112964/23 выдан 16 августа 2023 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 05 сентября 2023 года по 04 сентября 2024 года

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

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. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209, Москва, 125040, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964579 выдан 30 июля 2008 года выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный № 16236, выдано в 2011 г. Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П.Пастухова, г. Ярославль; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-112966/23, выдан 16 августа 2023 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2023 года по 10 сентября 2024 года. Стаж работы в оценочной деятельности 15 лет.

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

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

Краткое изложение содержания проведенных работ.

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

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

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

Дата оценки: оценка проведена 10 февраля 2024 года по состоянию на 10 февраля 2024 года.

Дата составления и порядковый номер отчета: В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 4170/24/Н. Датой составления Отчета является 10 февраля 2024 года.

Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилого здания площадью 4346,5 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, микрорайон Северное Чертаново, корпус 823, (кадастровый номер 77:05:0006002:1055), по состоянию на «10» февраля 2024 года, без учета НДС, составляет:

353 586 959 рублей

(Триста пятьдесят три миллиона пятьсот восемьдесят шесть тысяч девятьсот пятьдесят девять рублей)

Оценка проведена доходным и рыночным подходами.

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

Описание объекта оценки, ограничительные условия и допущения, подробный анализ исходной информации, перечень используемых документов и описание процедуры оценки представлены в соответствующих разделах Отчета № 4170/24/Н.

Оценщик 1 категории

Белодедова Е.А.

ВВЕДЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

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

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

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

Вид права: общая долевая собственность

Цель оценки: определение справедливой стоимости.

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

Дата оценки: оценка проведена **10 февраля 2024 года** по состоянию на **10 февраля 2024 года**.

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

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

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

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

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

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

344 394 928 рублей

(Триста сорок четыре миллиона триста девяносто четыре тысячи девятьсот двадцать восемь рублей)

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

362 778 989 рублей

(Триста шестьдесят два миллиона семьсот семьдесят восемь тысяч девятьсот восемьдесят девять рублей)

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилого здания площадью 4346,5 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, микрорайон Северное Чертаново, корпус 823, (кадастровый номер 77:05:0006002:1055), по состоянию на «10» февраля 2024 года, без учета НДС, составляет:

353 586 959 рублей

(Триста пятьдесят три миллиона пятьсот восемьдесят шесть тысяч девятьсот пятьдесят девять рублей)

1.4. Основание проведения оценки: Дополнительное соглашение № 10 от 09 февраля 2024 года, заключенное между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Короткова Игоря Александровича и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года.

1.5. Дата составления Отчета: Датой составления Отчета является **10 февраля 2024 года.**

1.6. Порядковый номер отчета: В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 4170/24/Н.

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

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

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

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

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав: владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.12.2022 года № КУВИ-001/2022-219276660).

Вид права: общая долевая собственность.

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

Цель оценки: определение справедливой стоимости.

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

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

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

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): по состоянию на 10 февраля 2024 года.

Срок проведения оценки: не позднее 10 февраля 2024 года, в соответствии с Дополнительным соглашением № 10 от 09 февраля 2024 года, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Короткова Игоря Александровича и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

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

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

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

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

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

Реквизиты Исполнителя: Адрес местонахождения: 143 600, Россия, Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Тел. 8 (49636) 2-39-68. Юридический адрес: 143 600, Россия, Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. ИНН 5004026778; Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ выдано 27 мая 2015 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 19 по Московской области; ОГРН 1155004000436, дата присвоения ОГРН 27.05.2015 года.
Договор № 01/24/134/014 страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от 16 января 2024 года, выдан ПАО СК «Росгосстрах» на страховую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора страхования с 29 января 2024 года по 28 января 2025 года.

Реквизиты Исполнителя: *Белодедова Екатерина Алексеевна*, место нахождения оценщика и почтовый адрес оценщика: местонахождение и почтовый адрес оценщика совпадают с местонахождением и почтовым адресом исполнителя: Россия, Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Номер контактного телефона оценщика: номер контактного телефона оценщика совпадает с номером контактного телефона исполнителя: 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты оценщика: адрес электронной почты оценщика совпадает с адресом электронной почты исполнителя zaoresurs2007@yandex.ru.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022844-1 от 25 июня 2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 25 июня 2021 года № 205, бланк 014958-КА1, срок действия аттестата до 25 июня 2024 года.
Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209, Москва, 125040, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru
Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964579 выдан 30 июля 2008 года выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова;
Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный № 16236, выдано в 2011 г. Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П.Пастухова, г. Ярославль; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-112966/23, выдан 16 августа 2023 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три

миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2023 года по 10 сентября 2024 года. Стаж работы в оценочной деятельности 15 лет.

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

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

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. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209, Москва, 125040, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru.

Дата вступления в СРОО: 05.07.2006 года. Реестровый номер в СРОО: 287. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 543 094 выдан 15 сентября 2000 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 535 выдано в 2012 году Государственной Академией промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, г. Ярославль. Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-112964/23 выдан 16 августа 2023 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 05 сентября 2023 года по 04 сентября 2024 года

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

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

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. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209, Москва, 125040, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru

Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964579 выдан 30 июля 2008 года выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный № 16236, выдано в 2011 г. Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П.Пастухова, г. Ярославль; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-112966/23, выдан 16 августа 2023 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2023 года по 10 сентября 2024 года. Стаж работы в оценочной деятельности 15 лет.

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

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

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

6. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки состоит из нескольких последовательно выполняемых этапов:

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

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Сведения об объекте оценки

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

7.1.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком.

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

- выписка из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.12.2022 года № КУВИ-001/2022-219276660;
- технического паспорта от 01.12.1992г. (архивная копия);
- кадастрового паспорта здания от 26 сентября 2016 года № 99/2016/7961958;
- договора аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке № М-05-049452 от 26.08.2016 года;
- дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 26.08.2016 года № М-05-049452.

7.1.3. Краткая характеристика оцениваемого объекта представлена в следующей таблице:

Таблица 1

Общая информация	
Наименование объекта оценки	Нежилое здание
Правообладатель	владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.12.2022 года № КУВИ-001/2022-219276660).
Вид права	Общая долевая собственность
Кадастровый номер объекта	77:05:0006002:1055
Кадастровая стоимость объекта оценки	458 991 486,63 руб.
Функциональное назначение	Нежилое здание коммерческого назначения
Ограничения использования	Доверительное управление.
Описание местоположения объекта оценки	
Адрес объекта:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, микрорайон Северное Чертаново, корпус 823
Административный округ	Южный административный округ
Территориально-экономическая зона	Район Чертаново Северное
Расположение относительно основных магистралей	Проектируемый проезд № 5464 в непосредственной близости, Балаклавский проспект – приблизительно 2 километра. МКАД – приблизительно 12 км ТТК – приблизительно 11 км
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	Станция метро «Чертановская» - приблизительно 950 м. (10 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости
Транспортная доступность	Отличная
Удобство подъездных путей	Удобный асфальтированный подъезд
Проходимость места	Высокая
Особенности экологии района	Удовлетворительная экологическая обстановка
Уровень развития инфраструктуры	Высокий
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Ближайшее окружение	Жилая застройка, объекты коммерческого назначения.
Степень окружающей застройки	Высокая плотность
Описание характеристик земельного участка	
Площадь земельного участка, м²	4880
Вид прав на землю	Аренда до 03 июня 2065 года
Категория земель	Земли населённых пунктов

Наличие и состав коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Кадастровый номер	77:05:0006002:13681
Кадастровая стоимость	212 001 693,6 руб.
Обустройство участка	Замощение
Наличие ограждения	Отсутствует
Физические характеристики объекта оценки (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
Общая площадь, м²	4346,5
В том числе основная площадь, м²	4346,5
Этажность строения	2 этажное
Этаж расположения помещений	1, 2
Тип здания	Капитальное нежилое здание
Высота помещений, м.	4,00 м, 8,80 м, 9,80 м
Прочие параметры	Наличие погрузо-разгрузочной зоны
Класс отделки (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт)	Стандартный ремонт, простая
Необходимость / отсутствие необходимости в ремонтных работах	Для использования объекта по функциональному назначению необходимо производство ремонтных работ в части помещений
Перечень и класс инженерного оборудования (импортное, частично импортное, современное отечественное, устаревшее отечественное)	Импортное
Состояние инженерного оборудования (новое, не требует ремонта, требует ремонта, не требует замены, требует замены)	Не требует ремонта
Данные о наличии/отсутствии соответствующего оборудования к системе электроснабжения, водоснабжения, канализации	Оборудование системы электроснабжения, отопления, водоснабжения и канализации в наличии.
Инженерные коммуникации (наличие, источники)	
Электричество	От магистральных сетей
Канализация	От магистральных сетей
Отопление	От магистральных сетей
Вода (хол)	От магистральных сетей
Вентиляция	Имеется
Охранная сигнализация	Имеется
Видеонаблюдение	Имеется
Кондиционирование	Имеется
Телефон	Имеется
Интернет	Имеется

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

7.2. Визуальный осмотр объекта оценки.

«10» февраля 2024 года оценщиком был проведен визуальный осмотр объекта оценки, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, микрорайон Северное Чертаново, корпус 823.

В результате осмотра выявлено следующее:

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

Описание технического состояния основных элементов здания

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

Шкала оценки физического состояния здания

Таблица 2

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

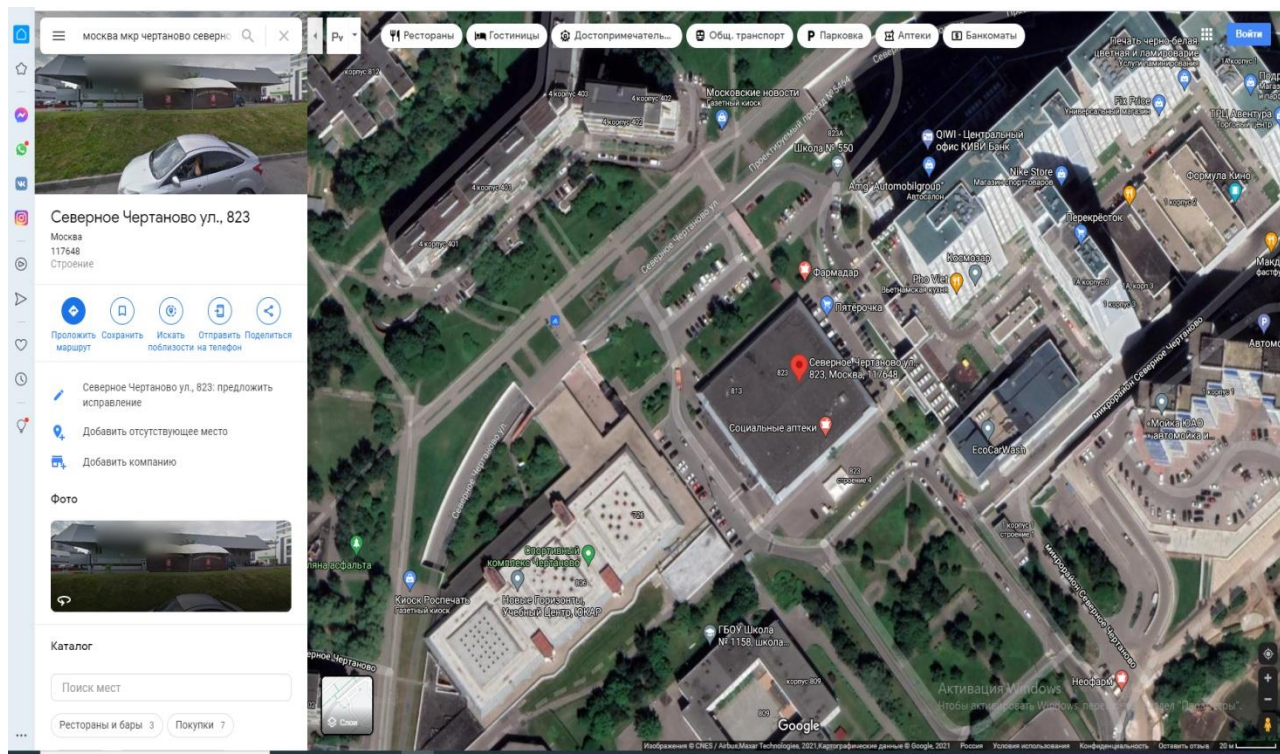
Таким образом, на основании визуального осмотра, с использованием приведенной шкалы оценки физического состояния здания, таблиц физического износа конструкций и элементов зданий Правил оценки физического износа зданий ВСН 53-86(р), техническое состояние оцениваемого объекта недвижимости можно охарактеризовать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

7.3. Анализ местоположения объекта оценки¹

Объект оценки расположен по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, микрорайон Северное Чертаново, корпус 823. Транспортную доступность можно охарактеризовать как отличную, имеется удобный асфальтированный подъезд от Проектируемого проезда № 5464, ближайшая станция метро «Чертановская» (приблизительно 950 м), ближайшее окружение - жилая застройка, объекты коммерческого назначения.

Схема расположения

Рис.1



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

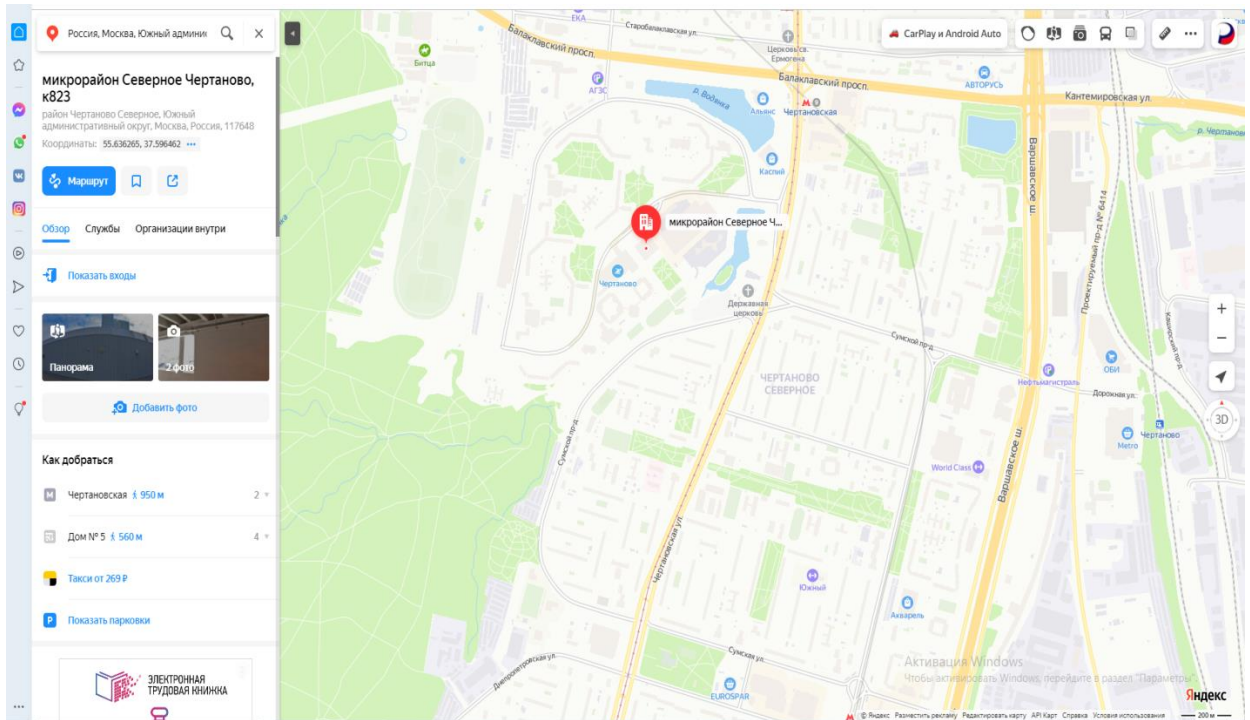
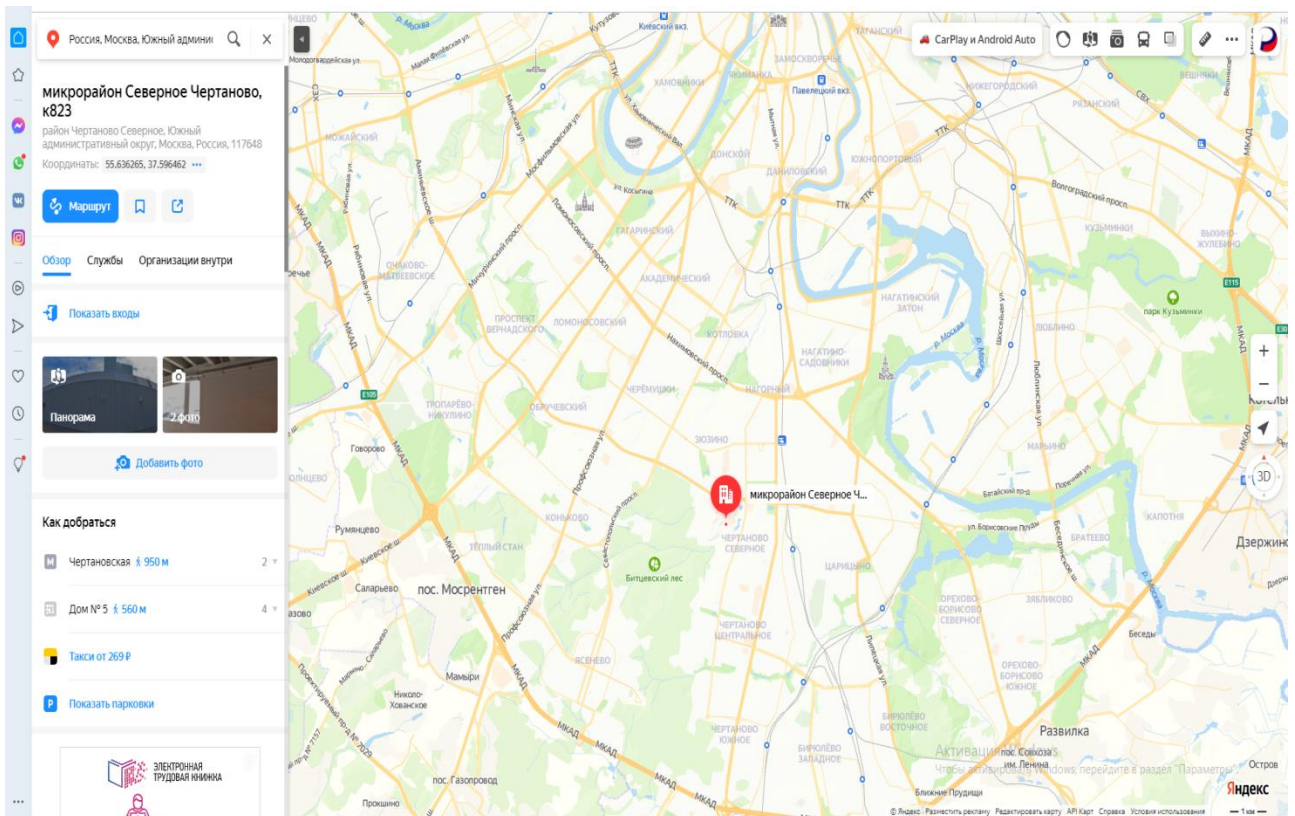


Рис. 3



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

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

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

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

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

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

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

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

8. АНАЛИЗ РЫНКА

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

8.1.1. Основные показатели развития экономики²

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

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

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

² – Источник: Анализ СтатРиелти, основанный на последних официальных данных по состоянию на 01.01.2024 года:

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

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

8.1.2. Обзор общеэкономической и социально-экономической ситуации в регионе.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 2023 года составила 13104,2 тысяч человек.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Кредиторская задолженность на 1 сентября 2023 г. составила 41 547,3 млрд рублей, из неё просроченная – 1 463,2 млрд рублей или 3,5% от общей суммы кредиторской задолженности (на 1 сентября 2022 г. – 4,1%, на 1 августа 2023 г. – 3,8%). Дебиторская задолженность на 1 сентября 2023 г. составила 38 131,5 млрд рублей, из неё просроченная – 1 735,0 млрд рублей или 4,6% от общей суммы дебиторской задолженности (на 1 сентября 2022 г. – 4,1%, на 1 августа 2023 г. – 4,8%). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 октября 2023 г. составила 8,4 млн рублей и по сравнению с 1 сентября 2023 г. уменьшилась на 33,8 млн рублей (19,9%). Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на 1 октября 2023 г. отсутствует.

8.2. Обзор состояния рынка недвижимости региона.⁴

В январе на рынках торговой недвижимости Москвы и Санкт-Петербурга наметилось оживление: с началом рабочих дней аналитики зафиксировали рост посещаемости торгцентров и товарооборота ритейлеров. В сегменте стрит-ритейла активно заключаются сделки, хотя найти свободные помещения в центре не всегда просто — вакантность зафиксировалась на низких уровнях. На офисном рынке сохраняющаяся активность арендаторов при сдержанной стратегии девелоперов в части ввода новых объектов приводит к нехватке качественных площадей, особенно если речь идет о крупных блоках.

⁴ – Использованы данные обзора, опубликованного на портале Коммерсантъ в сети Интернет: <https://www.kommersant.ru/doc/6477342>

Mall Index (отражает количество посетителей на 1 тыс. кв. м торговых площадей) в торгцентрах Москвы по итогам первых трех недель года (1–21 января) вырос на 1% год к году, динамика в Санкт-Петербурге более выраженная — плюс 4%, посчитала Focus Technologies. Позитивный тренд наметился ближе к середине месяца. В первую неделю года, согласно ее данным, в Москве Mall Index отставал от прошлогоднего на 8%, в Санкт-Петербурге — на 3%. Но динамика, вероятно, была продиктована установившейся холодной погодой. Показатели рабочих недель продолжают тенденцию к стабилизации и медленному восстановлению, замечают в Focus Technologies.

Старший директор департамента торговой недвижимости Commonwealth Partnership Анна Манькова отмечает рост товарооборота на 5–15% год к году в магазинах ритейлеров, работающих в торговых центрах — это справедливо как для топовых объектов, так и для районных. Хотя эксперт сомневается, что ставки аренды торговых помещений в Москве в текущем году вырастут более чем на 10%.

Начало года на рынке стрит-ритейла Москвы директор профильного направления NF Group Ирина Козина называет динамичным, отмечая отсутствие на текущий момент предпосылок к снижению активности. Вакантность, согласно ее прогнозам, стабилизируется на уровне 9–10% — показатель можно считать достаточно низким для сегмента. Именно с недостатком качественных свободных площадей на центральных торговых улицах госпожа Козина связывает сокращение по итогам прошлого года на 34% (до 80) количества открытий заметных заведений общепита.

Руководитель направления street retail компании «Магазин магазинов» Марина Маркова замечает, что кафе и рестораны сейчас формируют около половины спроса на помещения в Москве, еще половина приходится на шоу-румы и магазины одежды.

На офисном рынке Москвы, по словам руководителя отдела услуг собственникам CORE.XP Кирилла Бабиченко, сейчас пустуют 6,8% и показатель демонстрирует тенденцию к снижению — крупных блоков на рынке не хватает. Эксперт предполагает, что объем сделок в текущем году сократится на 5–6% к рекордному показателю прошлого года, но все же останется достаточно высоким — 1,8 млн кв. м за год. В Nikoliers отмечают, что 56% готовящихся к вводу в Москве в нынешнем году офисных площадей уже проданы или сданы конечным арендаторам. А предпочтительный способ реализации для оставшихся площадей — продажа. Из-за этого аналитики считают, что для аренды будет доступно только 16,7% строительного объема офисов 2024 года.

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

Объем ввода торговых площадей в столице по итогам 2023 г. стал антирекордом за последние 20 лет.

Рынок пополнился всего на 50,7 тыс. кв. м или четыремя торговыми центрами. Таким образом, ввод в 2023 г. окажется ниже на 46,9% показателя прошлого года и на 82% — значения 2021 г., когда объем ввода достиг отметки в 281,4 тыс. кв. м. В текущем году новое предложение представлено торговыми центрами районного и окружного форматов.

Обеспеченность жителей Московского региона качественным ритейлом остается на высоком уровне. Несмотря на то что к вводу заявлены объекты районного формата, их количество будет достаточно большое, что приведет к росту обеспеченности торговыми площадями в 2024 г. Средняя площадь введенных в 2023 г. торговых объектов составляет 12,7 тыс. кв. м, что на 19,5% больше значения 2022 г. По нашим оценкам, в 2024 г. средняя площадь вырастет до 13 тыс. кв. м за счет таких объектов, как Kuzminki Mall на Зеленодольской улице, «Одинцово Парк» на Можайском шоссе и некоторых других. Структуру нового предложения в 2024 г. условно можно поделить на две группы. Первая — это отдельно стоящие районные торговые центры. Девять из 24 заявленных к вводу объектов относятся к сети торговых центров «Место встречи» от ADG Group.

⁵ — Используются данные обзора, опубликованного в сети Интернет: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/dc7/6fcjop24o13u9pqj1ax051rlzofew5h.pdf>

При условии реализации проектов в установленный срок, девелопер может ввести порядка 82 тыс. кв. м в следующем году. Вторая группа — это торговые галереи в составе других сегментов недвижимости. Например, ТЦ Chkalov в составе одноименного жилого комплекса, ТЦ «Эль-Портал» в составе ТПУ «Рязанская» или ТЦ Botanica Mall — часть многофункционального комплекса, которая объединяет в одном проекте офисы, торговлю и даже апартаменты.

По итогам 2023 г. спрос на рынке торговой недвижимости стабилизировался. Несмотря на высокую вакансию в начале года, когда показатель доходил до отметки в 15,6%, освободившиеся площадки смогли заполниться новыми арендаторами. Постепенно находят новых арендаторов площади, которые ранее занимали магазины шведской IKEA и французского Decathlon. В ТРК «Европолис Ростокино» на большей части помещения, где ранее располагалась IKEA, теперь находится магазин товаров для дома Lazurit. Под конец года Decathlon возобновил свою работу, но уже под новой вывеской — Desport. Тем не менее некоторые площадки уже ушли другим арендаторам. Например, в ТРЦ «Радуга Парк» на востоке Москвы вместо Decathlon открылся магазин спортивных товаров «Спортмастер». Также на месте Adidas было открытие первого магазина ASP с продукцией Adidas и Reebok в Outlet Village «Белая Дача». В течение 2023 г. российский рынок пополнился 27 новыми иностранными брендами, в то время как прекратили свою работу восемь. В основном новые игроки были представлены брендами из Турции, Ливана и Белоруссии. 51,9% вышедших брендов относятся к среднему ценовому сегменту, 33,3% — к сегменту «выше среднего», 11,1% — к премиальному, и только 3,7% — к сегменту «ниже среднего». Российские бренды также демонстрировали высокие темпы развития. Помимо количественной экспансии, ритейлеры увеличивали форматы и расширяли ассортиментную матрицу.

Посещаемость столичных торговых центров в 2023 г. восстанавливается. По отношению к прошлому году за 11 месяцев снижение составило 1,0%. Начиная с мая посещаемость торговых комплексов последовательно растет. Мы ожидаем, что показатель будет увеличиваться по мере заполнения торговых центров новыми арендаторами. Развитие онлайн-торговли пока еще не оказывает существенного влияния на посещаемость торговых центров. Тем не менее, по данным Data Insight, по итогам 2023 г. доля онлайн-ритейла в общем объеме товарооборота составит 19%, что на 4 п.п. больше, чем годом ранее. В перспективе потребитель будет отдавать предпочтение ритейлерам, которые придерживаются принципов омниканальности. Данный подход позволяет удерживать клиентов и за счет удобства использования привлекать новых потребителей.

Уровень вакантности в торговых центрах Москвы по итогам 2023 г. снизился до 10%, в среднем за 2023 г. вакантность составила 13,3%. Показатель сократился на 1,6 п.п. по отношению к предыдущему году. Мы ожидаем, что в 2024 г. вакансия продолжит снижаться, но уже более умеренными темпами, так как наиболее крупные лоты от ушедших иностранных брендов уже заняты и ритейлеров, которые находятся в статусе приостановки деятельности, в столичных торговых центрах не осталось.

9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Методология оценки

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

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

10.2. Вид определяемой стоимости

В соответствии с Дополнительным соглашением № 10 от 09 февраля 2024 года, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Короткова Игоря Александровича и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года, вид определяемой стоимости – справедливая (в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.).

10.3. Состав и качество оцениваемых прав

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

10.3.1. Юридическая подоснова оценки

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

10.3.2. Анализ стандартов финансовой отчетности

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

Справедливая стоимость объекта оценки (fair value) — определена МСФО (Стандарт 16) как сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую операцию сторонами, осуществленной на общих условиях. С.с.о.о. обычно является его рыночная стоимость. В случаях оценки

специализированного имущества, которое редко продается или вовсе не продается на открытом рынке иначе как в составе действующего бизнеса и, следовательно, не может быть оценено в соответствии с концепцией рыночной стоимости, определяют затраты на восстановление (замещение) за вычетом износа или стоимость замещения за вычетом износа.

10.3.3 Описание качества передаваемых прав

Обременения оцениваемых прав

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

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

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

10.4 Описание процесса оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

10.4.1. Затратный подход

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

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

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

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

10.5. Рыночный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночный подход к оценке справедливой стоимости включает следующие этапы:

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

методов.

5. Согласование скорректированной стоимости сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

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

Общепринятыми элементами сравнения являются:

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

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

1. Функциональное назначение объекта недвижимости, его тип:

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

2. Состояние здания:

- наличие и процент износа;
- состояние отделки.

3. Особенности местоположения:

- уровень развития инфраструктуры;
- транспортная доступность;
- проходимость места;
- привлекательность для потенциального приобретателя.

4. Вид цены (сделка или предложение).

5. Условия продажи (без посредников или через агентство).

6. Передаваемые имущественные права (собственность, аренда).

7. Условия продажи и финансирования сделки.

8. Условия рынка (дата действия цены).

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

Краткая характеристика наблюдаемых исходных данных представлена в следующей таблице*.

Таблица 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	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Тип объекта	Нежилое здание коммерческого назначения	Нежилое здание коммерческого назначения	Нежилое здание коммерческого назначения	Нежилое здание коммерческого назначения	Нежилое здание коммерческого назначения	Нежилое здание коммерческого назначения
Год постройки	1983. Ремонт производился.	1974. Ремонт производился.	1973. Ремонт производился.	1974. Ремонт производился	2011. Ремонт производился	Данных нет
Местоположение	г. Москва, мкр. Чертаново Северное, корп. 823.	г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16, с1.	г. Москва, ул. 1-й Дорожный проезд, д. 1, к 2.	г. Москва, ул. Криворожская, д. 23, к 3	г. Москва, Симферопольский проезд, д.20.	г. Москва, ул. Каспийская, д. 28/1
Особенности местоположение	Ст. метро «Чертановская» - приблизительно 950 м (10 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Внутри квартала.	Ст. метро «Нагатинская» - приблизительно 1,3 км (15 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи оживленной второстепенной автодороги.	Ст. метро «Пражская» - приблизительно 950 м (10 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи оживленной второстепенной автодороги.	Ст. метро «Нагорная» - приблизительно 600 м (8 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Внутри квартала.	Ст. метро «Нахимовский проспект» - приблизительно 450 м (5 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи оживленной автодороги.	Ст. метро «Царицыно» - приблизительно 450 м (5 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Внутри квартала.
Состояние подъездных путей	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд
Парковка	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Уровень развития инфраструктуры района	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
Этажность	2-х этажное	4-х этажное	2-х этажное с подвалом	2-х этажное с подвалом	3-х этажное	2-х этажное

Наличие коммуникаций	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение
Класс отделки	Стандартный ремонт, простая	Стандартный ремонт, простая	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Конструктивные особенности	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – бетонные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – железобетонные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – монолитные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – блочные перекрытия – железобетонные плиты
Техническое состояние	Удовлетворительное	Нормальное (рабочее)	Нормальное (рабочее)	Нормальное (рабочее)	Хорошее	Нормальное (рабочее)
Общая площадь	4 346,5	3000,0	2 224,90	1 207,0	1860,0	1500,0
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	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Цена, руб.		330 000 000	230 000 000	179 999 994	350 000 000	180 000 000
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		Февраль 2024 года	Февраль 2024 года	Февраль 2024 года	Февраль 2024 года	Февраль 2024 года

Условия финансирования и налогообложения		без НДС	без НДС	с НДС	без НДС	с НДС
Источник:		https://www.cian.ru/sale/commercial/296747247/ тел. 89096938025	https://www.cian.ru/sale/commercial/296001411/ тел. 89852430989	https://www.cian.ru/sale/commercial/288943174/ тел. 89096938025	https://www.cian.ru/sale/commercial/293437003/ тел. 89096938025	https://www.cian.ru/sale/commercial/293542565/ тел. 89099054617

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Обоснование корректировок

1. Поправка на торг принимается к стоимости предложений всех исходных данных как понижающая. Выбор значения скидки на торг осуществляется на основании проведенного анализа рынка недвижимости по каждому из сегментов, а также социально-экономической ситуации в субъекте Российской Федерации. В частности, анализируется динамика цен на рынке (при отрицательной динамике или стагнации используются большие значения скидок на торг), объем предложения на рынке (низкий объем предложения свидетельствует о том, что рынок неактивный), уровень покупательской способности населения или организаций и прочее. Скидка на торг принята в соответствии с данными Онлайн-сервиса АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2024 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2024 г. и 01.01.2025 г. Регион применения: Российская Федерация. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков (https://cepes-invest.com/handbook/comev24/on_completion_of_the_transaction_2024), данными компании СтатРиелт «Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2024 года» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3374-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-01-2024-goda>), а также по информации агентств недвижимости (использована информация сети интернет: www.cian.ru, www.realty.dmir.ru, агентства недвижимости Миэль +7 4957776638, www.miel.ru), и составляет 10% к стоимости всех исходных данных.

2. Поправка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Данная поправка вводится, если сопоставимые объекты выбраны в пределах разных территориально-экономических зон, с разной удаленностью от станций метро, остановок общественного транспорта, имеющих близость или удаленность от крупных автомагистралей или других объектов, снижающих или увеличивающих коммерческую привлекательность сопоставимых объектов. Поправка принята на основании информации Экономического научного журнала «Оценка инвестиций», Онлайн-сервис АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2024 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2024 г. и 01.01.2025 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) (https://cepes-invest.com/handbook/comev24/location_for_Moscow_2024).

3. Поправка на удаленность от станции метро рассчитывается, если сопоставимые объекты расположены на разной удаленности от станций метро и остановок общественного транспорта. Данный вид поправки принят на основе данных Экономического научного журнала «Оценка инвестиций», Онлайн-сервис АФОС ((АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2024 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2024 г. и 01.01.2025 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) (https://cepes-invest.com/handbook/comev24/location_for_Moscow_2024).

Таблица 4

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

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

Так как на дату оценки информация по исходным данным актуальна, поправка не применялась.

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

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

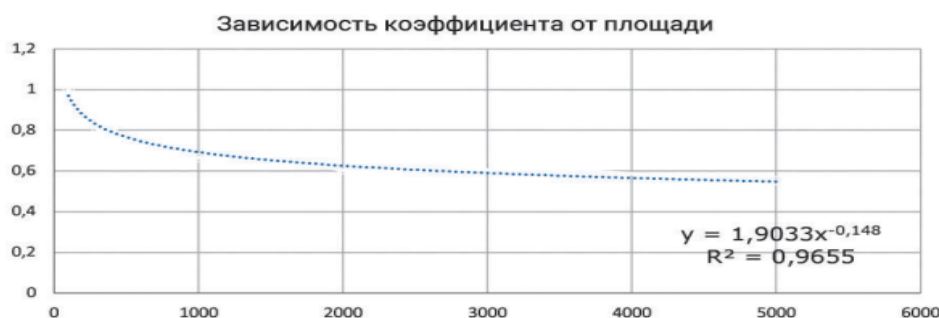
При расчете корректировки использовались данные справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ABN GROUP (https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2024/01/SPRAVOCHNIK-7-e-izdanie_compressed.pdf).

Таблица 5

6. Общая площадь*

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100–300	300–500	500–1000	1000–2000	2000–5000	5000>
	<100	1,00	1,13	1,25	1,39	1,53	1,67	1,82
	100–300	0,88	1,00	1,11	1,23	1,36	1,48	1,61
	300–500	0,80	0,90	1,00	1,11	1,22	1,33	1,45
	500–1000	0,72	0,81	0,90	1,00	1,10	1,20	1,31
	1000–2000	0,65	0,74	0,82	0,91	1,00	1,09	1,19
	2000–5000	0,60	0,68	0,75	0,83	0,92	1,00	1,09
	5000>	0,55	0,62	0,69	0,77	0,84	0,92	1,00



7. Поправка на техническое состояние. Приводится к ценам исходных данных, отличающихся от объекта оценки степенью износа, годом постройки и пр. Корректировка на техническое состояние рассчитывается согласно Правилам оценки физического износа зданий ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой, Сборнику норм для оценки строений, Том 1, разработанному Управлением государственного страхования по МО, а также данных Экономического научного журнала «Оценка инвестиций», Онлайн-сервис АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2024 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2024 г. и 01.01.2025 г. Регион применения: Российская Федерация. Область применения - для коммерческой недвижимости), исходя из скидок на износ для объектов. Поправка принята к стоимости наблюдаемых исходных данных №1, №2, №3 и №5 как понижающая в размере 10%, к стоимости наблюдаемых исходных данных №4 как понижающая в размере 20%.

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

9. Поправка на наличие парковки. Величина поправки принимается по данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ABN GROUP. Поправка не применялась.

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

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

12. Поправка на этажность. Применяется для оценки нежилых помещений в зависимости от степени отличий в ценах объектов, расположенных на первых и последующих этажах зданий, в цокольном или подвальном этаже. Корректировка по данному фактору не производилась.

Поправка на красные линии для коммерческой недвижимости. Стоимость объектов недвижимости может отличаться в зависимости от внутриквартального расположения (на первой линии застройки улицы или имеет иное расположение). Для некоторых типов недвижимости данный фактор является существенным при ценообразовании, в то время как для других типов недвижимости может практически не оказывать существенного влияния на их стоимость. Поправка принята по данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ABN GROUP (https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2024/01/SPRAVOCHNIK-7-e-izdanie_compressed.pdf).

Таблица 6

5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,25	1,15	1,35
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии не крупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,08	1,05	1,12

Таблица корректировок

Таблица 7

Наименование корректировок	Исходные данные 1	Исходные данные 2	Исходные данные 3	Исходные данные 4	Исходные данные 5
Стоимость объекта, руб	330 000 000	230 000 000	179 999 994	350 000 000	180 000 000
Стоимость объекта без учета НДС (20%), руб.	330 000 000	230 000 000	149 999 995	350 000 000	150 000 000
Стоимость 1 кв.м. объекта, руб.	110 000	103 375	124 275	188 172	100 000
Поправка на уторгование	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900
Скорректированная цена	99 000	93 038	111 848	169 355	90 000
Поправка на местоположение	0,900	1,085	0,900	0,950	1,100
Скорректированная цена	89 100	100 946	100 663	160 887	99 000
Корректировка на дату действия цены	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	89 100	100 946	100 663	160 887	99 000
Поправка на конструктивные особенности	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	89 100	100 946	100 663	160 887	99 000
Поправка на инженерные коммуникации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	89 100	100 946	100 663	160 887	99 000
Поправка на удаленность станции метро	1,000	1,000	0,947	0,900	0,900
Скорректированная стоимость	89 100	100 946	95 328	144 798	89 100
Поправка на наличие парковки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	89 100	100 946	95 328	144 798	89 100
Поправка на этажность	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	89 100	100 946	95 328	144 798	89 100
Поправка на красные линии	0,925	0,925	1,000	0,80	1,000
Скорректированная стоимость	82 418	93 375	95 328	115 838	89 100
Поправка на уровень отделки (класс качества)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	82 418	93 375	95 328	115 838	89 100
Поправка на техническое состояние	0,900	0,900	0,900	0,800	0,900
Скорректированная цена	74 176	84 038	85 795	92 670	80 190

Поправка на передаваемые имущественные права	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	74 176	84 038	85 795	92 670	80 190
Поправка на условия финансирования	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	74 176	84 038	85 795	92 670	80 190
Поправка на условия продажи	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	74 176	84 038	85 795	92 670	80 190
Поправка на масштаб	1,000	1,000	0,92	0,92	0,92
Скорректированная цена	74 176	84 038	78 931	85 256	73 775
Удельный вес аналога в стоимости объекта	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	79 235				
Стоимость объекта общей площадью 4346,5 кв.м.	344 394 928				

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

344 394 928 рублей

(Триста сорок четыре миллиона триста девяносто четыре тысячи девятьсот двадцать восемь рублей)

10.6. Доходный подход.

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

Такие методы оценки включают, например, следующее:

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

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива.
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств.
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения).
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск).
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах.
- *модели оценки опциона;*
- *метод дисконтированных денежных потоков.*

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

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

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

Расчет стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации производится по формуле:

$$Ст. = Чод / Кк, \quad (2)$$

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

Кк – коэффициент капитализации.

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

Анализ доходов и расходов.

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

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

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

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

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

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

- постоянно происходит постепенная смена арендаторов (по окончании срока действия договоров аренды часть арендаторов освобождает помещения, и собственнику требуется время на то, чтобы найти новых арендаторов);
- из-за низкого уровня спроса на какие-либо помещения.

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

Количественным выражением снижения дохода от неполной сдачи площадей является коэффициент потери доходов от недозагрузки. Для оцениваемых помещений данный показатель определяется по данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ABN GROUP (https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2024/01/SPRAVOCHNIK-7-e-izdanie_compressed.pdf), в размере 0,848.

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

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

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

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

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

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

Резервы подразумевают накопление или использование части наемных средств на ремонт здания и непредвиденные расходы, связанные с эксплуатацией здания, и не являются обязательными для всех собственников. Как правило, собственник объекта недвижимости самостоятельно принимает решение о целесообразности подобных накоплений. В данном случае рыночная информация по данному виду расходов отсутствует, в связи с чем, данный показатель не 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 ($K_{\text{арендопригодн.}}$). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

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

По данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ABN GROUP (https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2024/01/SPRAVOCHNIK-7-e-izdanie_compressed.pdf), отношение арендопригодной площади к общей площади находится в следующих пределах.

а) Отношение арендопригодной площади к общей площади

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

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

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

Величина коэффициента капитализации определена по данным Экономического научного журнала «Оценка инвестиций»
Онлайн-сервис АФОС Справочник: оценка и экспертиза,
Справочник типовых рыночных корректировок
для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2024 г. автор - Барамзин Н.К.,
под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К., период применения корректировки - 2024 г. и
01.01.2025 г., регион применения: г. Москва и Московская область,
область применения - для коммерческой недвижимости, и составляет 9,5%.

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 коммерческой недвижимости г. Москвы. В данном случае в связи с недостаточным количеством исходных данных по произведенным сделкам сдачи в аренду, оценка проводилась на основе данных по предложениям. Для анализа была использована информация сети Интернет.

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

Основные сопоставимые характеристики оцениваемого объекта и исходных данных*

Таблица 9

Характеристики	Объект оценки	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные
Функциональное назначение	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Тип объекта	Нежилое здание коммерческого назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения
Памятник архитектуры	-	-	-	-	-	-
Год постройки	1983. Ремонт производился.	1995. Ремонт производился.	2009. Ремонт производился.	1981. Ремонт производился.	1971. Ремонт производился	2010. Ремонт производился.
Общая площадь, м ²	4346,5	812,2	2000,0	797,0	500,0	210
Этажность	2хэтажное (1,2 этажи)	Помещение на первом и подвальном этажах нежилого здания	Помещения на втором этаже нежилого здания	Помещение на втором этаже нежилого здания	Помещения на первом этаже нежилого здания	Помещение на втором этаже нежилого здания
Местоположение	г. Москва, мкр. Чертаново Северное, корп. 823	г. Москва, ул. Чертановская, 1В, к1	г. Москва, ул. Кировоградская, д. 11, к. 1	г. Москва, Россошанский проезд, д. 3	г. Москва, Варшавское шоссе, д.145,к.7	г. Москва, ул. Азовская, д.24,к.3
Локальные особенности местоположения	Ст. метро «Чертановская» - приблизительно 950 м (10 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Внутри квартала.	Ст. метро «Чертановская» - приблизительно 250 м (2 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи крупной магистрали	Ст. метро «Пражская» - приблизительно 200 м (2 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Внутри квартала.	Ст. метро «Улица Академика Янгеля» - приблизительно 800 м (9 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Внутри квартала.	Ст. метро «Аннино» - приблизительно 800 м (10 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Внутри квартала	Ст. метро «Севастопольская» - приблизительно 500 м (6 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Внутри квартала.
Фундаменты	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный
Стены	Панельные	Панельные	Блочные	Панельные	Панельные	Монолитные
Перекрытия	Железобетон плиты	Железобетон плиты	Железобетон. плиты	Железобетон. плиты	Железобетон плиты	Железобетон плиты
Отделка	Стандартный ремонт, простая	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт

Инженерные коммуникации (наличие, источники) Электричество Канализация Отопление Вода (холл./гор.) Вентиляция Охранная сигнализация Видеонаблюдение Кондиционирование Интернет	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется отсутствует имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется
Состояние объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительно	Нормальное (рабочее)
Цена аренды за все помещение в месяц, рублей		1 600 000	2 398 334	830 208	450 000	300 000
Условия финансирования и налогообложения		без НДС	с НДС	без НДС	без НДС	с НДС
Операционные расходы		Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Вид цены (сделка/предложения)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата действия цены		Февраль 2024 года	Февраль 2024 года	Февраль 2024 года	Февраль 2024 года	Февраль 2024 года
Источник получения информации		https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/166315 +74953749077	https://www.cian.ru/rent/commercial/284891827/ +79660527415	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nevizhimost/bez_komissiiipredstavitel_sobst_2402308223?context=H4sIAAA_AAAAA_Qq0MrSqLrYtFKqULIutjI2tFLKzzOuMCksM04uyE2qSE4rNzbLMMotzi5IMypKSTStVLKuBQQAAP_wOfYtTU_AAAA +79161789141	https://www.cian.ru/rent/commercial/295973951/ +79660469320	https://www.cian.ru/rent/commercial/297104635/ +79651090097

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

Корректировка исходных данных.

Обоснование корректировок

1. Поправка на торг принимается к стоимости предложений всех исходных данных как понижающая. Выбор значения скидки на торг осуществляется на основании проведенного анализа рынка недвижимости по каждому из сегментов, а также социально-экономической ситуации в субъекте Российской Федерации. В частности, анализируется динамика цен на рынке (при отрицательной динамике или стагнации используются большие значения скидок на торг), объем предложения на рынке (низкий объем предложения свидетельствует о том, что рынок неактивный), уровень покупательской способности населения или организаций и прочее. Скидка на торг принята в соответствии с данными Онлайн-сервиса АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2024 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2024 г. и 01.01.2025 г. Регион применения: Российская Федерация. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков (https://cepes-invest.com/handbook/comev24/on_completion_of_the_transaction_2024), данными компании СтатРиелт «Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2024 года» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3374-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2024-goda>), а также по информации агентств недвижимости (использована информация сети интернет: www.cian.ru, www.realty.dmir.ru, агентства недвижимости Миэль +7 4957776638, www.miel.ru), и составляет 5% к стоимости всех исходных данных.

2. Поправка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Данная поправка вводится, если сопоставимые объекты выбраны в пределах разных территориально-экономических зон, с разной удаленностью от станций метро, остановок общественного транспорта, имеющих близость или удаленность от крупных автомагистралей или других объектов, снижающих или увеличивающих коммерческую привлекательность сопоставимых объектов. Поправка принята на основании информации Экономического научного журнала «Оценка инвестиций», Онлайн-сервис АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2024 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2024 г. и 01.01.2025 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) (https://cepes-invest.com/handbook/comev24/location_for_Moscow_2024).

3. Поправка на удаленность от станции метро рассчитывается, если сопоставимые объекты расположены на разной удаленности от станций метро и остановок общественного транспорта. Данный вид поправки принят на основе данных Экономического научного журнала «Оценка инвестиций», Онлайн-сервис АФОС ((АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2024 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2024 г. и 01.01.2025 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) (https://cepes-invest.com/handbook/comev24/location_for_Moscow_2024).

Корректировка на удаленность от станции метрополитена

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

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

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

6. Поправка на масштаб рассчитывается на 1 кв.м. исходных данных и учитывает тот факт, что при прочих равных условиях цена аренды единицы площади больших зданий меньше, чем небольших. В данном случае учитывается тот факт, что объект оценки можно сдать в аренду не только целиком, но и отдельными помещениями, поправка на масштаб не применяется.

7. Поправка на техническое состояние. Приводится к ценам исходных данных, отличающихся от объекта оценки степенью износа, годом постройки и пр. Корректировка на техническое состояние рассчитывается согласно Правилам оценки физического износа зданий ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой, Сборнику норм для оценки строений, Том 1, разработанному Управлением государственного страхования по МО, а также данных Экономического научного журнала «Оценка инвестиций», Онлайн-сервис АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2024 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2024 г. и 01.01.2025 г. Регион применения: Российская Федерация. Область применения - для коммерческой недвижимости), исходя из скидок на износ для объектов. Поправка принята к стоимости наблюдаемых исходных данных №1 как понижающая в размере 20%, к стоимости наблюдаемых исходных данных №5 как понижающая в размере 10%.

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.

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

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

10. Поправка на этажность. Применяется для оценки нежилых помещений в зависимости от степени отличий в ценах объектов, расположенных на первых и последующих этажах зданий, в цокольном или подвальном этаже. Корректировка по данному фактору не производилась.

11. Поправка на красные линии для коммерческой недвижимости. Стоимость объектов недвижимости может отличаться в зависимости от внутриквартального расположения (на первой линии застройки улицы или имеет иное расположение). Для некоторых типов недвижимости данный фактор является существенным при ценообразовании, в то время как

для других типов недвижимости может практически не оказывать существенного влияния на их стоимость. Поправка принята по данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ABN GROUP (https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2024/01/SPRAVOCHNIK-7-e-izdanie_compressed.pdf).

Таблица 11

5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,25	1,15	1,35
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии не крупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,08	1,05	1,12

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

Расчет стоимости

Таблица 12

Наименование корректировок	Исходные данные 1	Исходные данные 2	Исходные данные 3	Исходные данные 4	Исходные данные 5
Стоимость объекта, руб. в мес.	1 600 000	2 398 334	830 208	450 000	300 000
Стоимость объекта без учета НДС (20%), руб.	1 600 000	1 998 612	830 208	450 000	250 000
Стоимость 1 кв.м. объекта, руб.	1 970	999	1 042	900	1 190
Поправка на уторгование	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950
Скорректированная цена	1 872	949	990	855	1 131
Поправка на местоположение	1,000	1,085	1,085	1,085	0,950
Скорректированная цена	1 872	1 030	1 074	928	1 074
Корректировка на дату действия цены	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 872	1 030	1 074	928	1 074
Поправка на конструктивные особенности	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 872	1 030	1 074	928	1 074
Поправка на инженерные коммуникации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 872	1 030	1 074	928	1 074
Поправка на удаленность станции метро	0,900	0,900	0,950	1,000	0,950
Скорректированная стоимость	1 685	927	1 020	928	1 020
Поправка на техническое состояние	0,800	1,000	1,000	1,000	0,900
Скорректированная стоимость	1 348	927	1 020	928	918
Поправка на красные линии	0,800	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	1 078	927	1 020	928	918
Поправка на расположение помещения в здании	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Скорректированная цена	1 078	927	1 020	928	918
Поправка на масштаб	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 078	927	1 020	928	918
Поправка на передаваемые имущественные права	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 078	927	1 020	928	918
Поправка на условия финансирования	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 078	927	1 020	928	918
Поправка на условия продажи	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 078	927	1 020	928	918
Поправка на величину операционных расходов	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 078	927	1 020	928	918
Поправка на уровень отделки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 078	927	1 020	928	918
Удельный вес аналога в стоимости объекта	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	974				
Стоимость аренды 1 кв.м. в год	11 688				

Скорректированная средняя стоимость аренды 1 кв. м. нежилого помещения составляет 974 рубль в месяц или 11 688 рублей в год.

Чистый операционный доход определяется по следующему алгоритму:

Потенциально сдаваемая площадь	4346,5 кв. м.
Ставка арендной платы (за 1 кв. м. в год)	11 688 руб.
Потенциальный валовый доход	50 801 892 руб.
Коэффициент арендопригодной площади	0,80
Потери от недозагрузки	0,848
Действительный валовый доход	34 464 004 руб.
Операционные расходы	-
Резервы	-
Чистый операционный доход	34 464 004 руб.

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

$$34\,464\,004 / 0,095 = 362\,778\,989 \text{ рублей.}$$

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

362 778 989 рублей

(Триста шестьдесят два миллиона семьсот семьдесят восемь тысяч девятьсот восемьдесят девять 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:

344 394 928 рублей

(Триста сорок четыре миллиона триста девяносто четыре тысячи девятьсот двадцать восемь рублей)

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

362 778 989 рублей

(Триста шестьдесят два миллиона семьсот семьдесят восемь тысяч девятьсот восемьдесят девять 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 13

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:

$$344\,394\,928 \times 0,50 + 362\,778\,989 \times 0,50 = 353\,586\,959 \text{ рублей.}$$

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

Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилого здания площадью 4346,5 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, микрорайон Северное Чертаново, корпус 823, (кадастровый номер 77:05:0006002:1055), по состоянию на «10» февраля 2024 года, без учета НДС, составляет:

353 586 959 рублей

(Триста пятьдесят три миллиона пятьсот восемьдесят шесть тысяч девятьсот пятьдесят девять рублей)

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

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

13. КВАЛИФИКАЦИЯ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщик 1 категории

Белодедова Е.А.

61

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

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

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

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

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

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

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

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

<https://nikoliers.ru/upload/iblock/dc7/6fcjop24o13u9pqqi1ax051rlzofew5h.pdf>

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

<https://www.cian.ru/sale/commercial/296747247/>

<https://www.cian.ru/sale/commercial/296001411/>

<https://www.cian.ru/sale/commercial/288943174/>

<https://www.cian.ru/sale/commercial/293437003/>

<https://www.cian.ru/sale/commercial/293542565/>

<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/166315>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/284891827/>

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/bez_komissii_predstavitel_sobst_2402308223?context=H4sIAAAAAAAAA0q0MrSqLrYytFKqULIutjI2tFLKzzOuMCKsM04uyE2qSE4rNzBLMMotzi5IMypKSTStVLKuBQQAAP_wOfYtTUA AAAA

<https://www.cian.ru/rent/commercial/295973951/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/297104635/>

Данные агентства недвижимости Миэль +7 4957776638, www.miel.ru, данные сайтов www.cian.ru, www.realty.dmir.ru, ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой, Сборник норм для оценки строений, Том 1, разработанный Управлением государственного страхования по МО, данные Онлайн-сервиса АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2024 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2024 г. и 01.01.2025 г. Регион применения: Российская Федерация. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков, данные компании СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti>), данные справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ABN GROUP (https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2024/01/SPRAVOCHNIK-7-e-izdanie_compressed.pdf).

Нормативные документы:

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;

- Земельный Кодекс Российской Федерации;

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

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

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

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

- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.

Методическая литература:

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

Прочие источники информации:

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

ПРИЛОЖЕНИЯ

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











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

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

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АТЛАНТ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:77:11/110/2006-579 28.11.2006 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		31.12.2020 11:00:53
	номер государственной регистрации:		77:05:0006002:1055-77/051/2020-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 31.12.2020 до 01.10.2031
	лицо, в пользу которого установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Мегаломис-Инвест" Д.У. Замкнутым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АТЛАНТ", ИНН: 3445109706, ОГРН: 1103460001512
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 06-42-94119279-13, выдан 22.10.2020
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 06-42-94119279-12, выдан 25.07.2019
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 06-42-94119279-10, выдан 26.02.2019
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 06-42-94119279-9, выдан 01.03.2018
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 06-42-94119279-8, выдан 12.09.2017
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 06-42-94119279-7, выдан 10.03.2017

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 4475324404338310202038198603040
Выдан: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Действителен с 13.05.2021 по 10.08.2022

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ФИЛИАЛИ

Звание

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2

Всего листов раздела 2: 3

Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 9

14.12.2022г. № КУВН-001/2022-219276660

77:05:0006002.1055

Квартальный номер:

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 6407127640433330920028180699040
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Деловые линии: с 17.09.2022 по 18.08.2023

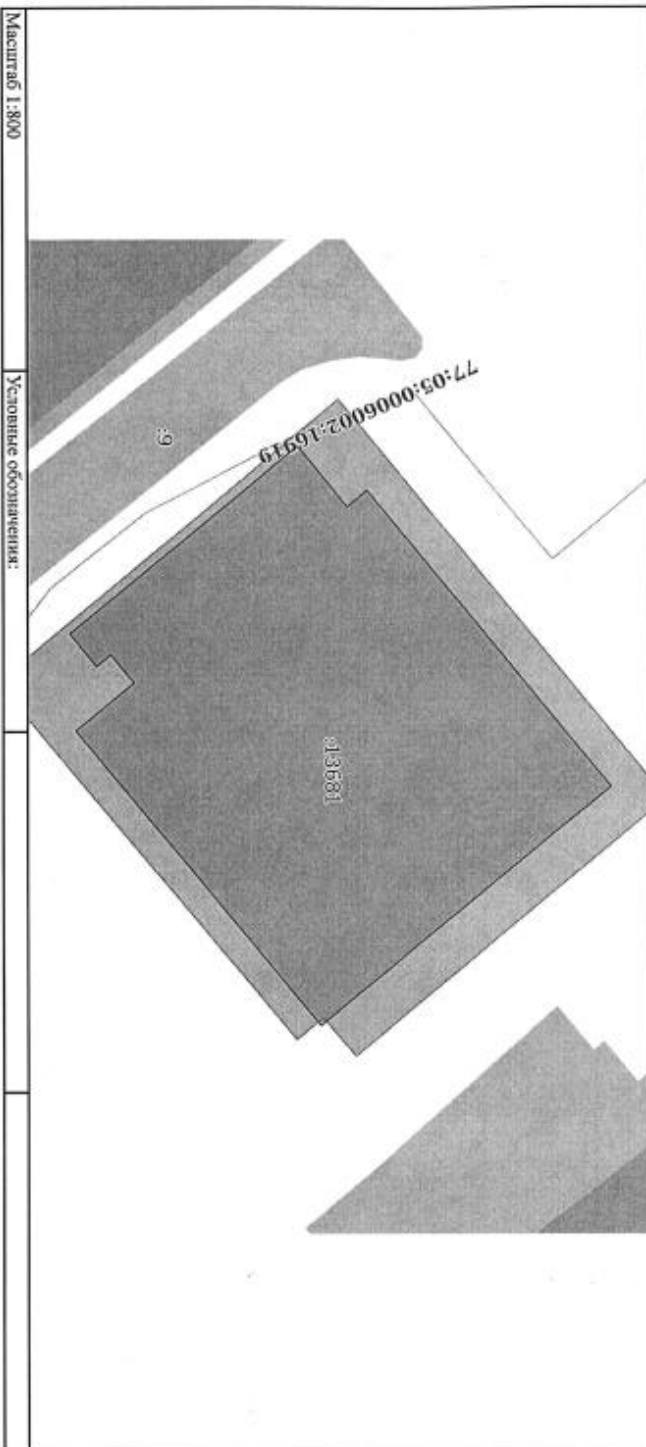
инициалы, фамилия

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

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

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

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



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИННЦИПАЛ, ФАМИЛИЯ
	Средством электронной подписи выполнен электронный документооборот Регистрация, кадастра и картографии Действителен с 17.05.2022 по 10.09.2023	

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

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

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		ИННОВАЦИЯ, ФАКТИК	
Сертификат: 66751274649383189030328139889305050		ИННОВАЦИЯ, ФАКТИК	
Высшее федеральное учреждение государственной		ИННОВАЦИЯ, ФАКТИК	
технологической поддержки и инновационного		ИННОВАЦИЯ, ФАКТИК	
развития		ИННОВАЦИЯ, ФАКТИК	
Полное наименование должности:		ИННОВАЦИЯ, ФАКТИК	
ИННОВАЦИЯ, ФАКТИК		ИННОВАЦИЯ, ФАКТИК	

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5

Всего листов раздела 5: 4

Всего разделов: 4

Всего листов напечата: 9

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

Кадастровый номер: 77:05:0006002:1055

Номер этажа (этажей): 2

2 этаж
объемный 1:20



Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 64375124044013110958022112802090600
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНОЕ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 13.10.2022 по 10.06.2023

инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5

Всего листов раздела 5: 4

Всего разделов: 4

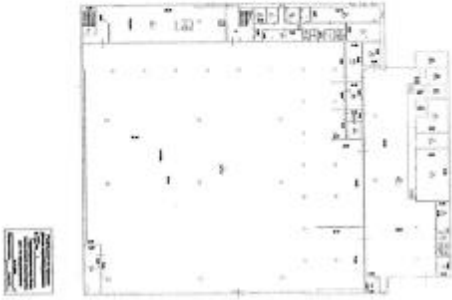
Всего листов выписки: 9

14.12.2022г. № КУВИ-001/2022-219276660

Квартальный номер: 77:05:0006002:1055

Номер этажа (этажей): 1

1:1000
14.12.2022г.



Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 6472912390045533106010038139837996269
Выдано: Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии
Действителен с 17.10.2022 по 10.10.2023

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Этап
вид объекта недвижимости

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



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	Сертификат: 6451321464318131880002413286000000
	Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
	РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
	Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025
	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Федеральное государственное учреждение
"Центральный архивальный фонд России"
125110, город Москва, пер. Сивцевский, д. 5

15.12.2023 10:42

Вызвано
Договор на аренду помещений
Уполномоченный
сотрудник ЦАФР



По заказу
№ 13.9535.0396
АРХИВНАЯ КОПИЯ
Лист 1 из 1
Подпись [Signature]

2118656

Архивная копия
Архивное управление
ГБУ МосгорБТИ

62

Начальник отдела
Обработка архивных паспортов

Кварт. № 2866-12
Линейт. № 2614
Этаж 1
Этаж 1

№ инвентаризационный
№ Северному району (владельческое)
№ 1823 стр. (этаж) № 1
района гор. Москвы

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Выдана по Техническому плану Северного района Московский район

Число этажей 2
Год постройки 1983 переоборудовано 1988 г. Год последнего кап. ремонта 1998-99

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

Число лестниц 2 ст., их уборочная площадь 65 кв.м.
Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования 4374 кв.м. 43565
Объем 33643 куб.м.

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

А. Иные помещения: Приведен. общ. площ. 4374 кв.м., в т.ч. общей площадью 4374 кв.м.
А. Распределение жилой площади: жилой площади 4374 кв.м.

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

Из общего числа жилой площади находится: МОСКВА

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

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

№ п/п	Квартиры	Количество			Таким образом		
		Число квартир	Общая площадь	Жилая площадь	Число квартир	Общая площадь	Жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Однокомнатные						
2	Двухкомнатные						
3	Трехкомнатные						
4	Четырехкомнатные						
5	Пятикомнатные						
6	Шестикомнатные						
7	Более 6 комнат						

[Signature]

4374

4372

Архивная копия

д. Помещение помещений: общая площадь 4374 кв.м.

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

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

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

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

Архивная копия

№ п/п	№ сметы	№ таблица	Стоимость по таблице	«Летний» по смете	Итого							Удельный вес строений по смете	Стоимость, в том числе по смете	Всего в руб.	№ инв.	№ п/п	
					на высоту помпаны	на среднюю ширину кварталы	на отклон. от группы кварталы	на объем строений	Удельный вес строений по смете	Стоимость, в том числе по смете	Всего в руб.						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	Торговое	33	5 ^б	147,104				0,45				1,04	11,41	15000	240350	24	22024
1	Торговое	33	5 ^б	147,104				0,95				1,04	11,41	15000	268350	25	20124
	"	33	5 ^б	147,104				0,95				0,06	16,99	16222	245612	26	2067

543962 4079.
21611 2049289

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

К. 1.018.124 x 1.56
 8 8 0 0 0 0
 1062762 79707
 Текучий: *[Подпись]*
 № 14 " 06 1926 " 08 " 06 1929 " " " 19__ г. " " 19__ г.
[Подписи]

УВ. Истребность в капитальном ремонте строений № _____

Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица изм.	Кол-во	№ износ	Истребность в капитальном ремонте				Выполнено:						
				Всего		Цена за единицу		Сумма в руб.		19__ г.		19__ г.		
				Ремонт	Смена	Ремонт	Смена	19__ г.	19__ г.	19__ г.	19__ г.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
Фундаменты														
Стены кирпичные	кв.м.													
Стены деревянные	кв.м.													
Перегородки деревянные	"													
Чарочные	кв.м.													
Махуры-тачки	"													
Колтузлы	"													
Подвальные	"													
Отделка	п/м													
Обшивка	кв.м.													
Кровля	"													
Внутрен. работы	п/м													
Внутрен. работы	"													
Полы	кв.м.													
Светильники	"													
Лифты	"													
Сметочные	"													
Прочие	"													

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
20	Прочие	ОКОНУЮ ПАРАП.	КВ.М.										
21		ДВЕРИ ВНУТРЕН.	шт.										
22		" НАРУЖНЫЕ	"										
23	Засыз	НАРУЖН.ОТДЕЛИ	КВ.М.										
24		ТРУБН.ЛЕНТР.ОТОН.	п/м										
25	Отопление	РАДИАТОРЫ	секц.										
26		ПЕЧАЛЬСЫЕ ИЛИ КВАДРАТНЫЕ	КВ.М.										
27		ПЕЧИ НА ТВЕРД. ИЛИ ГАЗОВ.ТОПЛ.	шт.										
28		АГЗ КОЛОНИИ	"										
29	Естествен.	УМЫВАЛЬНИКИ	"										
30		СКОБИКИ	"										
31		ВОДОПР. ТРУБЫ	п/м										
32	Канализ.	УМЫВАЛ.	шт.										
33		ОСНОВНЫЕ ОБЪЕМЫ	"										
34		ИЗЪЯТИЕ ТРУБ	п/м										
35		ТРУБЫ ГОРЯЧ.ВОДОСН.	"										
36	Внутренние санитарные и электрические устройства	ВАННЫ	шт.										
37		УМЫВ.	"										
38		КОЛОДКИ ГАЗ.ИЛИ НА ТВЕРД.ТОПЛ.	"										
39		ТРУБЫ ГАЗОВЫЕ	п/м										
40	Лифты	ГАЗОВЫЕ 2-Х КОМП.	шт.										
41		" 4-Х КОМП.	"										
42		ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ	"										
43	Прочие работы	ТЕЛЕУСТАНОВ.	общая лента										
44		ЛИФТЫ	шт.										
45		ОСВЕТИТЕЛЬ. ЭЛЕКТРОПР.	п/м										
46		СИЛОВАЯ ЭЛЕКТРОПР.	"										
47		ПЕЧАТНЫЕ УСТРОЙСТВА	шт.										
48		ЭЛЕКТРОУСТРОЙСТВА	"										
49		ВЕНТИЛЯЦИОН. ОТВОДЫ И ТРУБЫ	п/м										
50		МУСОРОПР. ОТВОДЫ	"										
51		САДКОВЫ/ЛОДЖИИ	шт.										
52		ЗЕРКАЛА	"										
53	Досыпки	СТУПЕНЬ	"										
54		ПЛОСКОСТИ	КВ.М.										
55		ОТДЕЛКА	п/м										
56	Прочие работы	МУСОРОСБ. КАМЕРЫ	шт.										
57		БОДЛЕННЫЕ	"										
58		ТЕПЛОВЫЕ УЗЛЫ	"										
59		ВОДОСТОКАЧИ	"										

Потребуется в капитальном по отделению _____ руб.

" " _____ 19__ г.

Работу выполнил:

(должность, Ф., И., О., подпись)

Зак.1660, тир. 50000

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

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

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

Описание объекта недвижимого имущества:

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

13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	_____		

14	Особые отметки:	_____		

15	Сведения о кадастровых инженерах:	_____		

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

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

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

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

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

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

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

Масштаб 1:	_____

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

M.II.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

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

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

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

Сведения о частях здания, сооружения:

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

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

М.П.

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

№ **М** - 05 - 049452

(Номер договора)

26 08 2016

(Число) (Месяц) (Год)

77:05:0006002:13681

(Кадастровый №)

50100658

(Условный №)



г. Москва

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

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

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

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

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

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

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

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

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

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

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

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

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

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

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

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

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

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей.

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

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

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

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

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

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

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

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

Арендодатель обязан:

6.6. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

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

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

7. САНКЦИИ

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

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

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

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

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

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

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

Приложения к Договору:

1 – Копия кадастрового паспорта земельного участка

2 - Расчет арендной платы

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

(исходное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"03" июня 2016г., № 77:501/16-633652

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

Начальник отдела
(подпись)

М.П.

(подпись)

Г.С. Баранов
(подпись, фамилия)

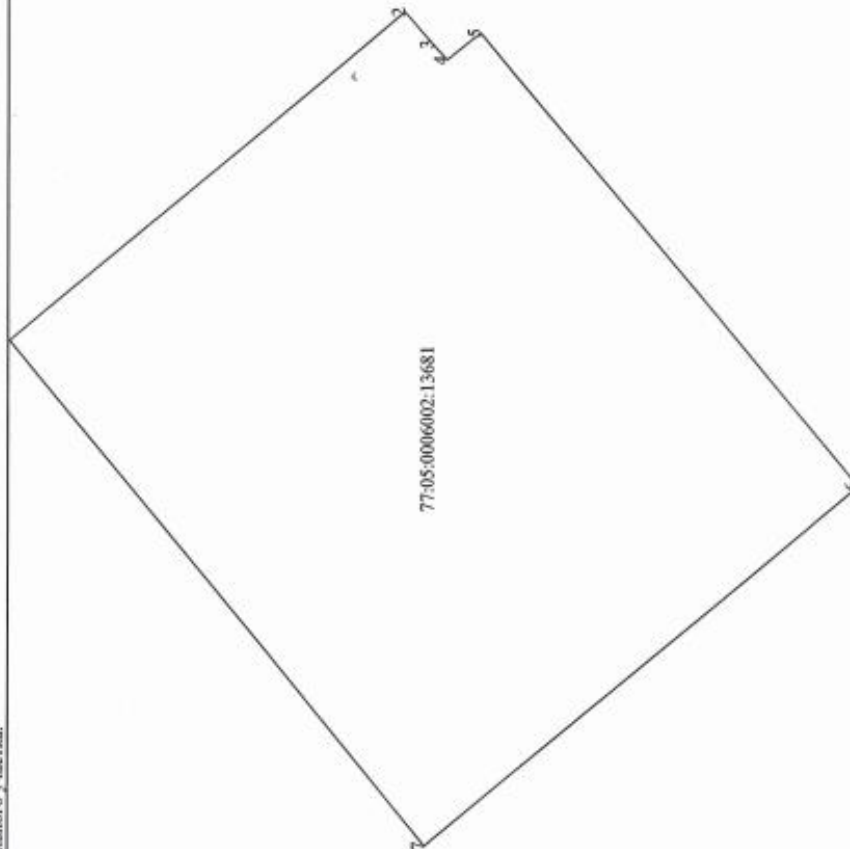
Приложение 1 к Договору
№ М-05- 049452
от «26» июня 2016 г.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"03" июня 2016г. № 77/501/16-633652

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



5 Масштаб

Начальник отдела
(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

Г.С. Баранов
(подпись, фамилия)

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-05- _____ -001

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

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

Кадастровый номер 77:05:0006002:13681

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

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

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

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

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

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

4. Примечание:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления

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

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

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


« » 2010 г.
М.П. *Татарникова*

От Арендатора:

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


« » 2010 г.
М.П. *К.В. Виноградов*



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

Пронумеровано, сброшюровано и сериюно
печатью *13* от *19* 08 2016 г.
исполнитель *Александр Н.*



К.В. Виноградов

Учетный номер дополнительного
соглашения № М-05-049452

от « 18 » апреля 20 21 г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Произведена государственная регистрация
СОГЛАШЕНИЯ
Дата регистрации
№ регистрации <u>М-05-0006002:1055-77/051/2020-2</u>
Государственная регистрация от <u>18.04.2021</u>
Государственный регистратор <u>И.И.И.</u>



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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Юридические адреса и реквизиты сторон:

Арендодатель:

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

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

Арендатор:

Общество с ограниченной
ответственностью «Управляющая
компания «Мегаполис-Инвест»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным
фондом недвижимости «АТЛАНТ»
Юридический адрес: 105082, г.Москва,
ул.Фридриха Энгельса, д.56, стр.1,
эт.3, офис 2
Почтовый адрес: 105082, г.Москва,
ул.Фридриха Энгельса, д.56, стр.1,
эт.3, офис 2
ИНН 3445109706, КПП 770101001
ОГРН 1103460001512
Расчетный счет
№ 40701810038000005266
в ПАО Сбербанк г.Москва
Корр. счет № 30101810400000000225
БИК 044525225

7. Подписи сторон:

От Арендодателя:

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



М.П.

Исп.Ермолаева Е.В.

От Арендатора:

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



М.П.

Е.А. Горячева



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

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

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

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

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

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

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

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

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

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

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

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

5. ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

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



Исп. Ермолаева Е.В.

От Арендатора:

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



Е.А. Горячева



ПРИМЕРНОЕ СТОИМОСТЬ ОЦЕНКА И СЕРВИС
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА
ГОРОДА МОСКВЫ
Управление оформлением ввоза
имущественно-значимых объектов
индивидуально



Обновлено: вчера, 11:35 121 просмотр, 0 за сегодня

Здание, 3 000 м²

Москва, ЮАО, р-н Нагатина-Садовники, Нагатинская ул., 16С9 [На карте](#)
 Нагатинская 15 мин. Коломенская 4 мин. Верхние котлы 6 мин.

В избранное Пожаловаться

15 фото

330 000 000 ₽
 Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 320 100 000

Цена за метр 110 000 ₽
 Налог УСН

+7 909 693-80-25
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РЕНТАВИК
 Документы проверены

РИЕЛТОР
Особняки.РЕНТАВИК
 50+ отзывов активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Площадь 3 000 м² Этажность 4

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](#)

Бизнес-Центр Imagine Plaza (Имеджин Плаза) расположен в густонаселенном районе с высоким пешеходным и автомобильным трафиком.

Налоговая: 24.
 Лифты: Есть.
 Приточно-вытяжная.

330 000 000 ₽
 Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 320 100 000

Цена за метр 110 000 ₽
 Налог УСН

+7 909 693-80-25
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РЕНТАВИК
 Документы проверены

РИЕЛТОР
Особняки.РЕНТАВИК
 50+ отзывов активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

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

Бизнес-Центр Imagine Plaza (Имеджин Плаза) расположен в густонаселенном районе с высоким пешеходным и автомобильным трафиком.

Налоговая: 24.
 Лифты: Есть.
 Вентиляция: Приточно-вытяжная.
 Кондиционирование: Центральное.
 Безопасность: Система пожаротушений, Видеонаблюдение.
 Парковка: Подземная, Наземная.

Описание помещения: Электрическая мощность 250 кВт
 Планировка: смешанная. Офисная отделка. Тип налогообложения: УСН. Кол-во парковочных мест: 14.
 Лот 52812-72

[Свернуть](#)

330 000 000 Р
 Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 320 100 000 >
 Цена за метр 110 000 Р
 Налог УСН

+7 909 693-80-25
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РЕНТАВИК
 Документы проверены

РИЕЛТОР
Особняки РЕНТАВИК
 5,0 · 1
 Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".
 Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

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

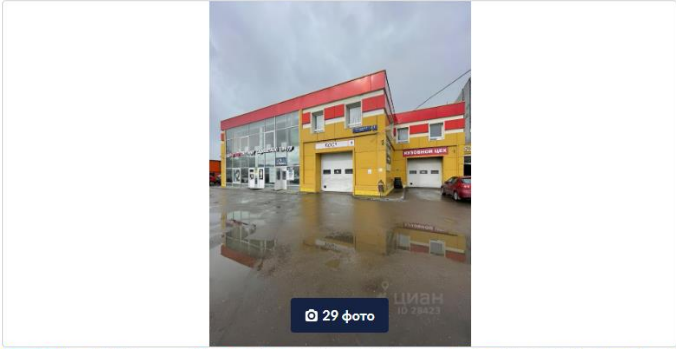
<https://www.cian.ru/sale/commercial/296747247/>

Обновлено: 6 фев, 21:13 216 просмотров, 1 за сегодня

Здание, 2 224,9 м²

Москва, ЮАО, р-н Чертаново Центральное, 1-й Дорожный проезд, 1к2 [На карте](#)
 Пляжская 16 мин. Южная 4 мин. Покровское 6 мин.

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



29 фото

230 000 000 Р
 Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 223 100 000 >
 Цена за метр 103 376 Р
 Налог УСН

+7 985 243-09-89
 Специалист работает с 9:00 по 23:00.
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

РИЕЛТОР
Игорь Ротшильд
 5,0 · 1
 Документы проверены

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

Площадь **2 224,9 м²** Этажность **2**

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

Что входит в PDF-отчёт

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

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

Продается ОСЗ (отдельно стоящее здание) площадью 2224,9м2, расположен в Южном административном округе г. Москвы на пересечении Варшавского шоссе и 1-го Дорожного проезда. ОСЗ имеет 2 этажа + подвал. Здание каркасное с наружными несущими стенами. Каркас здания монолитный железобетон. ОСЗ обеспечено всеми необходимыми инженерными системами: Горячим и холодным водоснабжением, теплоснабжением, канализацией, электроснабжением, телефонизацией, системой

230 000 000 Р
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 223 100 000

Цена за метр 103 376 Р
Налог УСН

+7 985 243-09-89
Специалист работает с 9:00 по 23:00.
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

РИЕЛТОР
Игорь Ротшильд
5,0 · 1 [Документы проверены](#)

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

[Полный каталог скидок](#)

Продается ОСЗ (отдельно стоящее здание) площадью 2224,9м2, расположен в Южном административном округе г. Москвы на пересечении Варшавского шоссе и 1-го Дорожного проезда. ОСЗ имеет 2 этажа + подвал. Здание каркасное с наружными несущими стенами. Каркас здания монолитный железобетон. ОСЗ обеспечено всеми необходимыми инженерными системами: Горячим и холодным водоснабжением, теплоснабжением, канализацией, электроснабжением, телефонизацией, системой пожарного водоснабжения, интернетом. Земельный участок площадью 2139 м2, имеет следующие виды разрешенного использования: Объекты придорожного сервиса Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания ОСЗ имеет 2 этажа + подвал. Здание каркасное с наружными несущими стенами. Каркас здания монолитный железобетон. Здание обеспечено всеми необходимыми инженерными системами: Горячим и холодным водоснабжением, теплоснабжением, канализацией, электроснабжением, телефонизацией, системой пожарного водоснабжения, интернетом. На данный момент целиком ОСЗ, сдается разным арендаторам. Можно рассмотреть покупку как готового арендного бизнеса МАП 2.3мл ГАП 27.6мл Без учета ежегодной индексации. Собственник юридическое лицо. Спасибо за внимание. Игорь.

[Свернуть](#)

230 000 000 Р
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 223 100 000

Цена за метр 103 376 Р
Налог УСН

+7 985 243-09-89
Специалист работает с 9:00 по 23:00.
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

РИЕЛТОР
Игорь Ротшильд
5,0 · 1 [Документы проверены](#)

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

[Полный каталог скидок](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/296001411/>

Продажа здания 1207м² Криворожская ул., 23К3


Обновлено: вчера, 11:31 165 просмотров, 1 за сегодня

Здание (В), 1 207 м²

Москва, ЮАО, р-н Нагорный, Криворожская ул., 23К3 [На карте](#)

Нагорная 8 мин. Нахимовский проспект 8 мин. Каховская 4 мин.

В избранное



12 фото

179 999 994 руб.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 174 599 900

Цена за метр 149 131 руб.
Налог НДС включен: 29 999 999 руб.

+7 909 693-80-25

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

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РЕНТАВИК
Документы проверены

Риелтор
Особняки РЕНТАВИК
Ассоциация Windows
30+ лет опыта

Продажа здания 1207м² Криворожская ул., 23К3

Площадь 1207 м², Этажность 2, Класс В

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](#)

Административное здание расположено в районе Зюзино ЮАО. Удобный доступ к основным магистралям района: Севастопольскому проспекту, Варшавскому шоссе, Нахимовскому проспекту. Охраняемая территория. Собственная наземная парковка на территории на 15 машиномест

179 999 994 руб.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 174 599 900

Цена за метр 149 131 руб.
Налог НДС включен: 29 999 999 руб.

+7 909 693-80-25

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

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РЕНТАВИК
Документы проверены

Риелтор
Особняки РЕНТАВИК
Ассоциация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

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

Продажа здания 1207м² Кри... x +

cian.ru/sale/commercial/288943174/

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

Купить отчёт за 350 Р 500 Р **Посмотреть пример отчёта**

Административное здание расположено в районе Эюзино ЮАО. Удобный доступ к основным магистралям района: Севастопольскому проспекту, Варшавскому шоссе, Нахимовскому проспекту. Охраняемая территория. Собственная наземная парковка на территории на 15 машиномест

Налоговая: 26.
Лифты: Нет.
Вентиляция: Естественная.
Кондиционирование: Сплит-системы.
Безопасность: Круглосуточный доступ, Круглосуточная охрана, Система пожаротушений, Видеонаблюдение.
Парковка: Наземная.

Описание помещения: подвал, 1-2 этаж и тех. подполье. Выделенная мощность - 70 кВт. Земельный участок в долгосрочной аренде - 3512 кв.м. Огороженная территория. Наземный паркинг на 15 м/м.

Планировка: смешанная. Типовой ремонт. Тип налогообложения: С НДС. Кол-во парковочных мест: 15. Лот 22238-72

[Свернуть](#)

179 999 994 Р

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 174 599 900

Цена за метр 149 131 Р
Налог НДС включен: 29 999 999 Р

+7 909 693-80-25
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РЕНТАВИК **Рентавик**
Документы проверены

РИЕЛТОР
Особняки РЕНТАВИК
5.0 · 1
Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Отчёт о привлекательности помещения и локации **Купить**

Отзыв о сайте

<https://www.cian.ru/sale/commercial/288943174/>

Продажа здания 1860м² Сим... x +

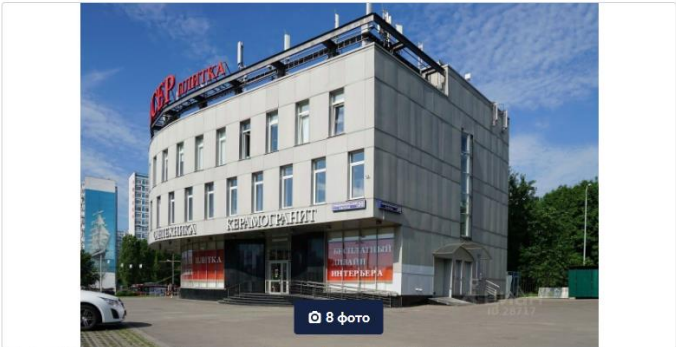
cian.ru/sale/commercial/293437003/

Обновлено: вчера, 11:32 257 просмотров, 2 за сегодня

Здание (В), 1 860 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Эюзино, Симферопольский проезд, 20 На карте
Нахимовский проспект 6 мин. Нагорная 14 мин. Каховская 20 мин.

В избранное **Пожаловаться**



8 фото

350 000 000 Р

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 339 500 000

Цена за метр 188 173 Р
Налог УСН

+7 909 693-80-25
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РЕНТАВИК **Рентавик**
Документы проверены

РИЕЛТОР
Особняки РЕНТАВИК
5.0 · 1
Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Отчёт о привлекательности помещения и локации **Купить**

Отзыв о сайте

Продажа здания 1860м² Симб

Площадь 1 860 м²

Этажность 3

Класс В

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

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

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

Готовый арендный бизнес (ГАБ). Доходность 9%, окупаемость до 10.8 лет. Отдельно стоящее здание расположено в 5 минутах пешком от метро Нахимовский проспект. Прекрасно просматривается со всех сторон. Высокий автомобильный трафик.

Налоговая: 26.
Лифты: Есть.

[Отзыв о сайте](#)

350 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 339 500 000

Цена за метр 188 173 Р

Налог УСН

+7 909 693-80-25

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ РЕНТАВИК

РИЕЛТОР Особняки РЕНТАВИК

Активация Windows

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

Продажа здания 1860м² Симб

Готовый арендный бизнес (ГАБ). Доходность 9%, окупаемость до 10.8 лет. Отдельно стоящее здание расположено в 5 минутах пешком от метро Нахимовский проспект. Прекрасно просматривается со всех сторон. Высокий автомобильный трафик.

Налоговая: 26.
Лифты: Есть.
Вентиляция: Приточно-вытяжная.
Кондиционирование: Центральное.
Безопасность: Система пожаротушений, Видеонаблюдение.
Парковка: Наземная.

Описание помещения: Функциональное назначение объекта торгово-офисный комплекс. Два отдельных входа, зона погрузки-разгрузки. Возможно под размещение: магазина, банка, спортивного клуба, офиса с клиентской зоной на 1 этаже, медицинского центра. Мощности 345 кВт.
Планировка: смешанная. Типовой ремонт. Высокие потолки. Тип налогообложения: УСН.
Лот 27900-72

[Свернуть](#)

350 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 339 500 000

Цена за метр 188 173 Р

Налог УСН

+7 909 693-80-25

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ РЕНТАВИК

РИЕЛТОР Особняки РЕНТАВИК

Активация Windows

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

[Отзыв о сайте](#)


<https://www.cian.ru/sale/commercial/293437003/>

Обновлено: 7 фев, 10:45 419 просмотров, 0 за сегодня

Здание, 1 500 м²

Москва, ЮАО, р-н Царицыно, Каспийская ул., 28/1 [На карте](#)
 Царицыно 2 мин. Кантемировская 4 мин. Орехово 6 мин.

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



8 фото

180 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 174 600 000 [>](#)

Цена за метр _____ 120 000 ₽
 Налог _____ НДС включен: 30 000 000 ₽

+7 909 905-46-17

⌚ Специалист работает с 9:00 по 21:00.
 ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

РИЕЛТОР
ID 20134
★ 1.0 · 4

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

Площадь **1 500 м²** Этажность **2**

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](#)

Прямая продажа от СОБСТВЕННИКА. Объект расположен в ЮАО, вблизи ст. м. Царицыно (450 м) и платформы ТПУ D2 Царицыно (450 м). Представляет из себя полностью обновлённый торговый комплекс районного формата. Открытая планировка позволяет каждому арендатору закрыть свои потребности за счёт индивидуального решения. Также можно подобрать готовые варианты помещений различной конфигурации, площадью от 100 м². Тип сделки: Продажа по ДКП. Продажа долей юр. лица. Стоимость: 180 000 000 торг.

180 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 174 600 000 [>](#)

Цена за метр _____ 120 000 ₽
 Налог _____ НДС включен: 30 000 000 ₽

+7 909 905-46-17

⌚ Специалист работает с 9:00 по 21:00.
 ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

РИЕЛТОР
ID 20134
★ 1.0 · 4

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

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".
 Полный каталог скидок на новостройки

<https://www.cian.ru/sale/commercial/293542565/>

Дзен | Письмо «Чертаново» — Екате... | Аренда торгового помещения

malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/166315


АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС | АРЕНДА | ПРОДАЖА | НОВОСТИ | КОМПАНИЯ | КОНТАКТЫ | + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 | ПОДБОР ОБЪЕКТА

Аренда торгового помещения

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 166315) | г. Москва, Чертановская д. 1Вк1 | Чертановская (пешком 1 мин.) | Просмотров: 762



Аренда в месяц: **1 600 000 руб** | Ставка за м2 в год: **23 645 руб**

- Площадь: 812 м2
- Этаж: -1, 2
- Планировка: Открытая
- Отделка: Качественный ремонт
- Высота потолков: 2,20 - 4,27 м
- Мощность электроэнергии: 250 кВт
- Парковка: Перед фасадом
- Вытяжка: Есть

Коммерческие условия

Ставка за м2 в год: 23 645 руб
 Аренда в месяц: 1 600 000 руб
 Налоги: УС налогообложения
 Коммунальные платежи: Оплачиваются отдельно

ОПИСАНИЕ | ВОПРОСЫ

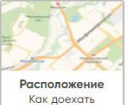
Дзен | Письмо «Чертаново» — Екате... | Аренда торгового помещения

malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/166315

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС | АРЕНДА | ПРОДАЖА | НОВОСТИ | КОМПАНИЯ | КОНТАКТЫ | + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 | ПОДБОР ОБЪЕКТА



Расположение Как доехать

Скачать презентацию объекта

ОПИСАНИЕ | ВОПРОСЫ

Аренда торгового помещения 812,2 м2 на ул. Чертановская, д. 1Вк1 (1 минута пешком от метро Чертановская). 1-я линия домов.

Цоколь - 721,6 м1, антресоль цоколя - 87,9 м2, открытая планировка, отдельный вход с торца, высота потолка 2,20 - 4,27 метров. Электрическая мощность 250 кВт. Собственником выполнен ремонт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы на фасаде.

Ранее располагался пивной бар "Кружка". Помещение находится рядом с метро. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Прямая аренда от собственника, долгосрочный договор.

Арендная плата 1 600 000 рублей в месяц. УС налогообложения. Без комиссии.

Коммерческие условия

Ставка за м2 в год: 23 645 руб
 Аренда в месяц: 1 600 000 руб
 Налоги: УС налогообложения
 Коммунальные платежи: Оплачиваются отдельно
 Комиссия: Без комиссии

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ | **ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ**

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

Похожие предложения

<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/166315>


Обновлено: 7 фев, 14:40 • 244 просмотра, 0 за сегодня

Торговая площадь, 2 000 м²

В специализированном торговом центре «Армада»

Москва, ЮАО, р-н Чертаново Центральное, Кировоградская ул., 11к1 [На карте](#)
 Пляжская 1 мин. Улица Академика Янгеля 7 мин. Южная 10 мин.

[В избранное](#)
[Пожаловаться](#)



16 фото

2 398 334 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 2 326 300 [>](#)

Цена за метр 14 390 ₽ в год
 Налог НДС включен: 399 667 ₽
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

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

⌚ Специалист работает с 9:00 по 21:00.
 ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Активация Windows
 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
EuroDoma
 📄 Документы проверены

16 фото

Площадь **2 000 м²**
 Этаж **2 из 4**
 Помещение **Свободно**

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

Что входит в PDF-отчёт

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

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

Сдаем торговую площадь под магазин, электроники, электотехники, хозтовары, дачи, товары для дома, шоурум и др. Рядом с м. Пляжская, Кировоградская ул. д. 11к1, ТЦ "Армада". 2 эт/4 эт.

2 398 334 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 2 326 300 [>](#)

Цена за метр 14 390 ₽ в год
 Налог НДС включен: 399 667 ₽
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

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

⌚ Специалист работает с 9:00 по 21:00.
 ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
EuroDoma
 📄 Документы проверены

Дзен | Письмо «Чертаново» — Екате... | Аренда торговой площади 20... | Аренда торгового помещени...

cian.ru/rent/commercial/284891827/

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

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

Сдаем торговую площадь под магазин, электроники, электотехники, хозтовары, дачи, товары для дома, одежда, обувь, шоурум и др. Рядом с м. Пражская, Кировоградская ул. д. 11к1, ТЦ "Армада", 2 эт/4 эт. торг. центра; площадь от 2000м2. Потолки - 4м, панорамные окна, парковка наземная на 500 а/м. Арендная ставка - 14400 руб/м2/год, НДС вкл. Отличный вариант!!! Звоните!

2 398 334 Р/мес. | Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 326 300

Цена за метр 14 390 Р в год
 Налог НДС включен: 399 667 Р
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

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

Специалист работает с 9:00 по 21:00.
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

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

Риелтор

Отзыв о сайте | в автотру

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

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

8:51 10.02.2024

<https://www.cian.ru/rent/commercial/284891827/>

Дзен | Письмо «Чертаново» — Екате... | Без комиссииПредставитель собст... | Аренда торговой площади... | Аренда торгового помещени...

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/bez_komissii predstavitel_sobst_2402308223?context=H4slAAAAAAAAA_0q0MrSqLrYtFKqULUutjI2tFLKzzOuMCKsM04...

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

Без комиссииПредставитель собст

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

830 208 Р в месяц
 1 042 Р в месяц за м², без залога, без комиссии

8 916 178-91-41

Написать сообщение
 Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё свежете? | Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

Управляющая компания "Pro-mesto" PRO
 Компания
 На Авито с ноября 2016
 Реквизиты проверены

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

Подписать на продавца
 Контактное лицо
 Михаил

Сообщения 1

Только на Авито

8:51 10.02.2024

Только на Авито
Недвижимость не нашлась на других сервисах

830 208 ₽ в месяц

1 042 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 916 178-91-41

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 797 м²
Этаж: 2

Высота потолков: 4 м
Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

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

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

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

Расположение

Москва, Россошанский пр., 3

- Улица академика Янгеля 6–10 мин.
- Праздская 16–20 мин.
- Анино 21–30 мин.

Скрыть карту

Управляющая компания "Pro-mesto"
Компания
На Авито с ноября 2016
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Михаил

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

Сообщения 1

8:51
10.02.2024

Описание

Объект 997

Без комиссии! Прямой представитель собственника!

Предлагается в аренду помещение по адресу: Москва, р-н Чертаново Южное, Россошанский проезд 3, на втором этаже

Трафик: высокий пешеходный и автомобильный трафик. Имеются удобные подъездные пути.

Реклама: есть возможность размещения рекламы на фасаде здания, что привлечет дополнительный поток клиентов.

Парковка: имеется стихийная бесплатная парковка.

Планировка: зальная планировка.

Входная группа: помещение имеет отдельную входную группу.

Вид из окна: окна выходят во двор и на улицу.

Мощность: выделенная электрическая мощность 15 кВт.

Потолки: высота потолков 4м

Коммуникации: проведены все центральные коммуникации (свет, вода, канализация, отопление)

Коммунальные услуги: оплачиваются отдельно.

Помещение готово к въезду.

Собственная витринная зона шириной 5 метров.

Если возникли дополнительные вопросы, вы можете связаться по телефону!

830 208 ₽ в месяц

1 042 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 916 178-91-41

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё спраёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Управляющая компания "Pro-mesto"
Компания
На Авито с ноября 2016
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Михаил

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

Сообщения 1

8:52
10.02.2024

Мощность: выделенная электрическая мощность 15 кВт.

Потолки: высота потолков 4м

Коммуникации: проведены все центральные коммуникации (свет, вода, канализация, отопление)

Коммунальные услуги: оплачиваются отдельно.

Помещение готово к въезду.

Собственная витринная зона шириной 5 метров.

Если возникли дополнительные вопросы, вы можете связаться по телефону!

830 208 ₽
в месяц ▾
1 042 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 916 178-91-41

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ▶

Ещё слаете? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Управляющая компания "Pro-mesto" PRO
Компания
На Авито с ноября 2016
Реквизиты проверены


Подписаться на продавца
Контактное лицо
Михаил

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

Сообщения 1

№ 2402308223 · 29 января в 11:35 · 384 просмотра (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Другие объявления компании



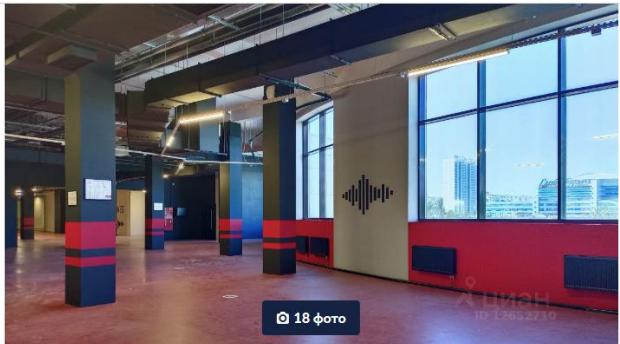
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/bez_komissii predstavitel_sobst_2402308223?context=H4sIAAAAAAAAAA_0q0MrSqLrYyFKqULlutj12tFLKzzOuMCksM04uyE2qSE4rNzblMMotzi5IMypKSTStVLKuBQQAAP_wOfYtUAAAA

Обновлено: 6 фев, 05:21 · 184 просмотра, 1 за сегодня

Торговая площадь, 1 000 м²
в торговом центре «Южный»

Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Кировоградская ул., 9к4 [На карте](#)
Южная 3 мин.

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



18 фото

1 000 000 ₽/мес. ▾
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 970 000 ▶

Цена за метр 12 000 ₽ в год
Налог НДС включен: 166 666 ₽
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 966 046-93-20
☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
🗉 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
Trade Estate
Документы проверены
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

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

Торговое помещение, 1000 м²

Площадь 1 000 м² Этаж 3 из 3 Помещение Свободно

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

Что входит в PDF-отчёт

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

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

Сдается в аренду помещение свободного назначения на 3-ем этаже Торгового центра "Южный". Прямая аренда от собственника, ГК "Основа", без комиссии. Интенсивный транспортный трафик, удобный подъезд к ТЦ с Варшавского шоссе и Кировоградской улицы. Высокий пешеходный поток от метро Южная (1 мин.). Интересное интерьерное решение позволяет разделять пространство на функциональные секции, создать комфортные условия для клиентов.

[Отзыв о сайте](#)

1 000 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 970 000

Цена за метр 12 000 Р в год
 Налог НДС включен: 166 666 Р
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 966 046-93-20

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

[Написать](#)



Активация Windows

Отчёт о привлекательности/интерьер, перейдите в раздел помещения и локации [Купить](#)

Сдается в аренду помещение свободного назначения на 3-ем этаже Торгового центра "Южный". Прямая аренда от собственника, ГК "Основа", без комиссии. Интенсивный транспортный трафик, удобный подъезд к ТЦ с Варшавского шоссе и Кировоградской улицы. Высокий пешеходный поток от метро Южная (1 мин.). Интересное интерьерное решение позволяет разделять пространство на функциональные секции, создать комфортные условия для клиентов.

ХАРАКТЕРИСТИКИ:

- рядом с помещением эскалаторы и лифты.
- выполнен качественный ремонт.
- зеркала на стенах.
- помещения для переодевания.
- мокрые точки.
- удобное разделение пространства.
- возможно увеличение площади до 1500 кв. м.
- паркинг наземный и подземный.
- современные системы вентиляции, кондиционирования и пожаротушения, отвечающие нормам действующего законодательства.

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ. Фитнес-центр, зал для единоборств, танцевальная студия, спортивный клуб.

КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ. Коммунальные платежи и электричество оплачиваются арендатором отдельно.

ОПИСАНИЕ ЛОКАЦИИ. Торговый центр состоит из двух корпусов - 1-этажный и 3-этажный. Якорные арендаторы Торгового центра: "Перекресток", "Вкусно и точка", "Бургер Кинг", "Читай-Город".

[Отзыв о сайте](#)

1 000 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

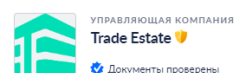
Например, 970 000

Цена за метр 12 000 Р в год
 Налог НДС включен: 166 666 Р
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 966 046-93-20

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

[Написать](#)



Активация Windows

Отчёт о привлекательности/интерьер, перейдите в раздел помещения и локации [Купить](#)

Буфер обмена (9 из 24)
 Объект не добавлен в буфер: удалите объекты для увеличения доступного места

Дзен | Письмо «Черта» | Аренда торгово... | Сдам торгово... | Без комиссийП... | Аренда торгово... | Аренда торгово... | +

cian.ru/rent/commercial/297104635/

Площадь **210 м²** | Этаж **2 из 3** | Помещение **Свободно**

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

Что входит в PDF-отчёт

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

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

Объект 1571

Без комиссии! Прямой представитель собственника!

Предлагается в аренду помещение по адресу: Москва, Азовская ул., 24к3, на первом этаже.

Отзыв о сайте

300 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 291 000

Цена за метр 17 143 Р в год
Налог НДС включен: 50 000 Р
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 965 109-00-97

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

[Написать](#)

РИЕЛТОР
Кирилл Платонов
4,6 · 11 | [Документы проверены](#)

Активация Windows
Отчёт о привлекательности помещений и локации

8:33
10.02.2024

Дзен | Письмо «Черта» | Аренда торгово... | Сдам торгово... | Без комиссийП... | Аренда торгово... | Аренда торгово... | +

cian.ru/rent/commercial/297104635/

Фотографии (8) | **Описание** | На карте | Контактное лицо | Похожие объявления

Торговая площадь, 210 м²

Предлагается в аренду помещение по адресу: Москва, Азовская ул., 24к3, на первом этаже.

В Торгово-Развлекательном Центре "Азовский"

Помещение расположено на 2 этаже общей площадью 210 м2.

Трафик: высокий пешеходный и автомобильный трафик. Имеются удобные подъездные пути.

Реклама: есть возможность размещения рекламы на фасаде здания, что привлечет дополнительный поток клиентов.

Парковка: имеется стихийная бесплатная парковка.

Свободная планировка, состояние Чистовая отделка.

Мощность: выделенная электрическая мощность 80кВт

Потолки: высота потолков 5м

Коммуникации: проведены все центральные коммуникации (свет, вода, канализация, отопление)

Условия аренды: арендная ставка 1429р кв/м.

Коммунальные услуги: оплачиваются отдельно.

Если возникли дополнительные вопросы, вы можете связаться по телефону!

[Свернуть](#)

Отзыв о сайте

300 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 291 000

Цена за метр 17 143 Р в год
Налог НДС включен: 50 000 Р
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 965 109-00-97

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

[Написать](#)

РИЕЛТОР
Кирилл Платонов
4,6 · 11 | [Документы проверены](#)

Активация Windows
Отчёт о привлекательности помещений и локации

8:34
10.02.2024

<https://www.cian.ru/rent/commercial/297104635/>

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 № 404



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

Дата

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Белодедова Екатерина Алексеевна

(Ф.И.О. оценщика)

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

(Имя документа, удостоверяющего личность)

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

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

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ 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



Москва





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ
СБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШЕ!

115280, Москва, Ленинская Слобода 19

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

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

20.10.2021 №59-10/21

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Ресурс"

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

о том, что Белодедова Екатерина Алексеевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

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

19.09.2008 г. за регистрационным № 1439

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **20.10.2021**

Дата составления выписки **20.10.2021**

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля



М.А. Власова

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-112966/23

«16» августа 2023 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Белодедова Екатерина Алексеевна
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 46 12 № 981513 выдан ОУФМС России по Московской обл. по Волоколамскому муниципальному р-ну 05.12.2012 г. Адрес регистрации: Московская область, г. Волоколамск, ул. Березовая д. 14 кв. 26
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингострах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «11» сентября 2023 года по «10» сентября 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **3 000 000 (Три миллиона) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **5 400 (Пять тысяч четыреста) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «26» сентября 2023 года.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п.10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1 и п.2.1 настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: Белодедова Екатерина Алексеевна

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингострах»

От Страхователя:

От Страховщика:

(Бирюкова Елена Викторовна, действующая на основании



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

г. Волоколамск,

«16» января 2024 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице руководителя Универсального офиса «Волоколамск» Управления розничных продаж Департамента бизнеса в Московском регионе Блока регионального бизнеса Полковниковой Натальи Анатольевны, действующего на основании доверенности № 5108-ДФ от 20.08.2021г с одной стороны, и ООО «Ресурс», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Рогова Алексея Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 16 января 2024 г. (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

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

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

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

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

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

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

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

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

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

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

4. СТРАХОВАЯ СУММА

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

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

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

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

25 000,00 (Двадцать пять тысяч) руб.

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

не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00.00 часов «29» января 2024г. по 23.59 часов «28» января 2025г.

7.2. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

7.3. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:

единовременным платежом не позднее 28 января 2024 г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

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

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

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

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

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

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

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

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

10.2. Заявление Страхователя с приложениями.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

11.1. Возобновление договора № 01/23/134/014 от 12 января 2023 г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

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

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

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

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



СТРАХОВАТЕЛЬ

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

генеральный директор ООО «Ресурс»
(Рогов Алексей Михайлович)



КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденции: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.
Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в _____ для корреспонденции: _____
Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34
Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ)
Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной передачи документов по убыткам) Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.

Всего прошито, пронумеровано 133
страниц

Сано Мухоморова
Директор

