

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"РЕСУРС"**



3953/22/Н

ОТЧЕТ № 3953/22/Н

по обоснованию справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилого здания площадью 4346,5 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, мкр. Чертаново Северное, корп. 823 (кадастровый номер 77:05:0006002:1055).

по состоянию на 10 февраля 2022 года.

Заказчик.

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

Московская область, 2022 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ, УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ, СИМВОЛОВ, ЕДИНИЦ И ТЕРМИНОВ	3
ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ	5
ВВЕДЕНИЕ	10
1. Основные факты и выводы	10
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	10
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	10
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	11
1.4. Основания для проведения оценки	11
1.5. Дата составления отчета	11
1.6. Порядковый номер отчета	11
2. Задание на оценку, в соответствии с требованиями федеральных стандартов	12
3. Сведения о заказчике и об исполнителе	14
4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	17
5. Применяемые Стандарты оценочной деятельности	19
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	20
6. Этапы процесса оценки	20
7. Описание объекта оценки	20
7.1. Сведения об объекте оценки	20
7.1.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком	20
7.1.3. Краткая характеристика оцениваемого объекта недвижимости	21
7.2. Визуальный осмотр объекта оценки	23
7.3. Анализ местоположения объекта оценки	26
8. Анализ рынка	28
8.1.1. Основные показатели развития экономики	28
8.1.2. Обзор общеэкономической и социально-экономической ситуации в регионе	30
8.2. Обзор состояния рынка недвижимости региона	32
8.3. Обзор сегмента рынка, к которому относится объект оценки	35
9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	37
10. Описание процесса оценки объекта оценки	38
10.1. Методология оценки	38
10.2. Вид определяемой стоимости	38
10.3. Состав и качество оцениваемых прав	38
10.3.1. Юридическая подоснова оценки	38
10.3.2. Анализ стандартов финансовой отчетности	38
10.3.3. Описание качества передаваемых прав	39
10.4. Описание процесса оценки	39
10.4.1. Затратный подход	40
10.5. Рыночный подход	41
10.6. Доходный подход	54
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	68
11. Согласование результатов и итоговое заключение о стоимости	68
12. Заявление о качестве	71
13. Квалификация исполнителей	71
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	72
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	73

ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ, УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ, СИМВОЛОВ, ЕДИНИЦ И ТЕРМИНОВ

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

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

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

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

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

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

К объектам оценки относятся:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ



ОЦЕНОЧНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

к отчету № 3953/22Н по определению справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ»

Основание проведения оценки: Договор на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Горячевой Елены Анатольевны и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича, Дополнительное соглашение № 3 от 26 января 2022 года к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года

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

Согласно представленным документам в отношении объекта оценки имеются ограничения прав и обременение объекта недвижимости: аренда, доверительное управление.
(Полное описание объекта оценки полностью предоставлено в составе Отчета № 3953/22Н)

Собственник объекта: собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.01.2021 года № КУВИ-002/2021-1931927).

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. 1, ком. 10.
ИНН: 3445109706 КПП 770201001
ОГРН 1103460001512. Дата присвоения ОГРН 26.03.2010
р/с 40701810038000005266 Банк ПАО СБЕРБАНК к/сч.: 30101810400000000225
БИК 044525225

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

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

Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от 17 января 2022 года, выдан ПАО СК «Росгосстрах» на страховую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора страхования с 29 января 2022 года по 28 января 2023 года.

Оценщик, работающий на основании трудового договора

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

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022841-1 от 25 июня 2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 25 июня 2021 года № 205, бланк 014956-КА1, срок действия аттестата до 25 июня 2024 года.

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1438. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964574 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-075248/21 выдан 03 августа 2021 года, выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2021 года по 10 сентября 2022 года. Стаж работы в оценочной деятельности 13 лет.

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

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

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

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022843-1 от 25 июня 2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании

решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 25 июня 2021 года № 205, бланк 014957-КА1, срок действия аттестата до 25 июня 2024 года.

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 05.07.2006 года. Реестровый номер в СРОО: 287. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 543 094 выдан 15 сентября 2000 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-075241/21 выдан 04 августа 2021 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 05 сентября 2021 года по 04 сентября 2022 года. Стаж работы в оценочной деятельности 21 год.

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

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

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

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022841-1 от 25 июня 2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 25 июня 2021 года № 205, бланк 014956-КА1, срок действия аттестата до 25 июня 2024 года.

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1438. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964574 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-075248/21 выдан 03 августа 2021 года, выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2021 года по 10 сентября 2022 года. Стаж работы в оценочной деятельности 13 лет.

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

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

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

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

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

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

Сведения о независимости оценщика

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

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

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

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

Цель оценки: определение справедливой стоимости.

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

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

Краткое изложение содержания проведенных работ.

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

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

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

Дата оценки: оценка проведена 10 февраля 2022 года по состоянию на 10 февраля 2022 года.

Дата составления и порядковый номер отчета: В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 3953/22/Н. Датой составления Отчета является 10 февраля 2022 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: г. Москва, мкр. Чертаново Северное, корп. 823 (кадастровый номер 77:05:0006002:1055), по состоянию на «10» февраля 2022 года, без учета НДС, составляет:

342 171 534 рубля

(Триста сорок два миллиона сто семьдесят одна тысяча пятьсот тридцать четыре рубля)

Оценка проведена доходным и рыночным подходами.

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

Описание объекта оценки, ограничительные условия и допущения, подробный анализ исходной информации, перечень используемых документов и описание процедуры оценки представлены в соответствующих разделах Отчета № 3953/22/Н.

Оценщик I категории


Глазкова Е.Н.

ВВЕДЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

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

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

Собственник объекта: собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.01.2021 года № КУВИ-002/2021-1931927).

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 2022 года по состоянию на 10 февраля 2022 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:

348 232 887 рублей

(Триста сорок восемь миллионов двести тридцать две тысячи восемьсот восемьдесят семь 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:

336 110 180 рублей

(Триста тридцать шесть миллионов сто десять тысяч сто восемьдесят 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: г. Москва, мкр. Чертаново Северное, корп. 823 (кадастровый номер 77:05:0006002:1055), по состоянию на «10» февраля 2022 года, без учета НДС, составляет:

342 171 534 рубля

(Триста сорок два миллиона сто семьдесят одна тысяча пятьсот тридцать четыре рубля)

1.4. Основание проведения оценки: Договор на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Горячевой Елены Анатольевны и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича, Дополнительное соглашение № 3 от 26 января 2022 года к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года

1.5. Дата составления Отчета: Датой составления Отчета является **10 февраля 2022 года.**

1.6. Порядковый номер отчета: В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 3953/22/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: г. Москва, мкр. Чертаново Северное, корп. 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: Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.01.2021 года № КУВИ-002/2021-1931927).

Вид права: общая долевая собственность.

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

Цель оценки: определение справедливой стоимости.

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

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

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

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): 10 февраля 2022 года по состоянию на 10 февраля 2022 года.

Срок проведения оценки: не позднее 11 февраля 2022 года, в соответствии с Дополнительным соглашением № 3 от 26.01.2022 года к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года, заключенному между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Горячевой Елены Анатольевны и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

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

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

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

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

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

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

Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от 17 января 2022 года, выдан ПАО СК «Росгосстрах» на страховую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора страхования с 29 января 2022 года по 28 января 2023 года.

Оценщик, работающий на основании трудового договора

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

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022841-1 от 25 июня 2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 25 июня 2021 года № 205, бланк 014956-КА1, срок действия аттестата до 25 июня 2024 года.

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1438. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964574 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-075248/21 выдан 03 августа 2021 года, выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2021 года по 10 сентября 2022 года. Стаж работы в оценочной деятельности 13 лет.

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

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 05.07.2006 года. Реестровый номер в СРОО: 287. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 543 094 выдан 15 сентября 2000 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-075241/21 выдан 04 августа 2021 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 05 сентября 2021 года по 04 сентября 2022 года. Стаж работы в оценочной деятельности 21 год.

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

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

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022841-1 от 25 июня 2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 25 июня 2021 года № 205, бланк 014956-КА1, срок действия аттестата до 25 июня 2024 года.

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1438. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964574 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии

им. Г.В. Плеханова. Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-075248/21 выдан 03 августа 2021 года, выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2021 года по 10 сентября 2022 года. Стаж работы в оценочной деятельности 13 лет.

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

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

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

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

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

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

Сведения о независимости оценщика

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

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

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

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

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

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения

Результатом оценки является величина справедливой стоимости объекта оценки.

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

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.

2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.

3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

1. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.

2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Допущения и ограничения к проведению оценки

1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.

2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.

3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.

4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

Допущения в отношении оцениваемых прав

1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.

2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.

Допущения в отношении используемых методов расчета

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

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

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным мнением Оценщика, рассматривается как достоверная. Оценщик не проводит экспертизу предоставленных Заказчиком документов. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную полноту и точность документации. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, были получены из открытых источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации. Информация, используемая Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, полученная от Заказчика и его представителей, в результате проведения анализа рынка, исследований, экспертных суждений, считается достаточной, при этом использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

3. Оценка объекта оценки проводится на основании правоустанавливающих документов, а также документов, подтверждающих физические характеристики объектов. Все размеры и объемы, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматриваются как истинные. Оценщик не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

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

5. В зависимости от условий проведения оценки, наличия, состава, достоверности и достаточности данных, предоставленных Заказчиком и полученных Оценщиком в результате анализа, Оценщик самостоятельно выбирает методику определения стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

9. Итоговая величина стоимости может быть признана рекомендуемой, для целей,

указанных в Отчете об оценке, если с даты составления Отчета об оценке, до даты использования результатов оценки, прошло не более 6 месяцев.

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

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

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

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

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

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка проведена в соответствии с:

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

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

6. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки состоит из нескольких последовательно выполняемых этапов:

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

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Сведения об объекте оценки

Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта недвижимости определены на основании визуального осмотра объекта оценки (Акт осмотра объекта оценки Оценщиком прилагается к настоящему Отчету), а также с использованием документации, предоставленной Заказчиком.

7.1.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком.

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

- выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20 января 2021 года № КУВИ-002/2021-1931927;
- 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	собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.01.2021 года № КУВИ-002/2021-1931927).
Вид права	Общая долевая собственность
Кадастровый номер объекта	77:05:0006002:1055
Кадастровая стоимость объекта оценки	429 627 880,04 руб.
Функциональное назначение	Нежилое здание торгового назначения
Ограничения использования	аренда, доверительное управление.
Описание местоположения объекта оценки	
Адрес объекта:	Российская Федерация, г. Москва, мкр. Чертаново Северное, корп. 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	Замошение
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
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	Хорошее
Наличие удобного подъезда	Имеется
Обеспечение безопасности	Видеонаблюдение, сигнализация

7.2. Визуальный осмотр объекта оценки.

«10» февраля 2022года оценщиком был проведен визуальный осмотр объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, мкр. Чертаново Северное, корп. 823.

В результате осмотра выявлено следующее:

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

Описание технического состояния основных элементов здания

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

Шкала оценки физического состояния здания

Таблица 2

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Состояние отделки
«Евростандарт»	здание пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	Евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	новая
Упрощенный «евростандарт»	здание пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	Высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	новая или не требует ремонта
Отличное	здание пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	новая или не требует ремонта
Нормальное (рабочее)	здание пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	улучшенная	не требует ремонта

Удовлетворительное	здание пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с перекрытиями и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).	простая	требуется косметический ремонт
Неудовлетворительное	здание в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.	-	требуется ремонт
Аварийное	здание не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятие неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	Требуется капитальный ремонт

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

7.3. Анализ местоположения объекта оценки¹

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, мкр. Чертаново Северное, кор. 823.

Транспортную достижимость можно охарактеризовать как отличную, имеется удобный асфальтированный подъезд от Проектируемого проезда № 5464, ближайшая станция метро «Чертановская» (приблизительно 950 м), ближайшее окружение - жилая застройка, объекты коммерческого назначения.

Схема расположения

Рис.1

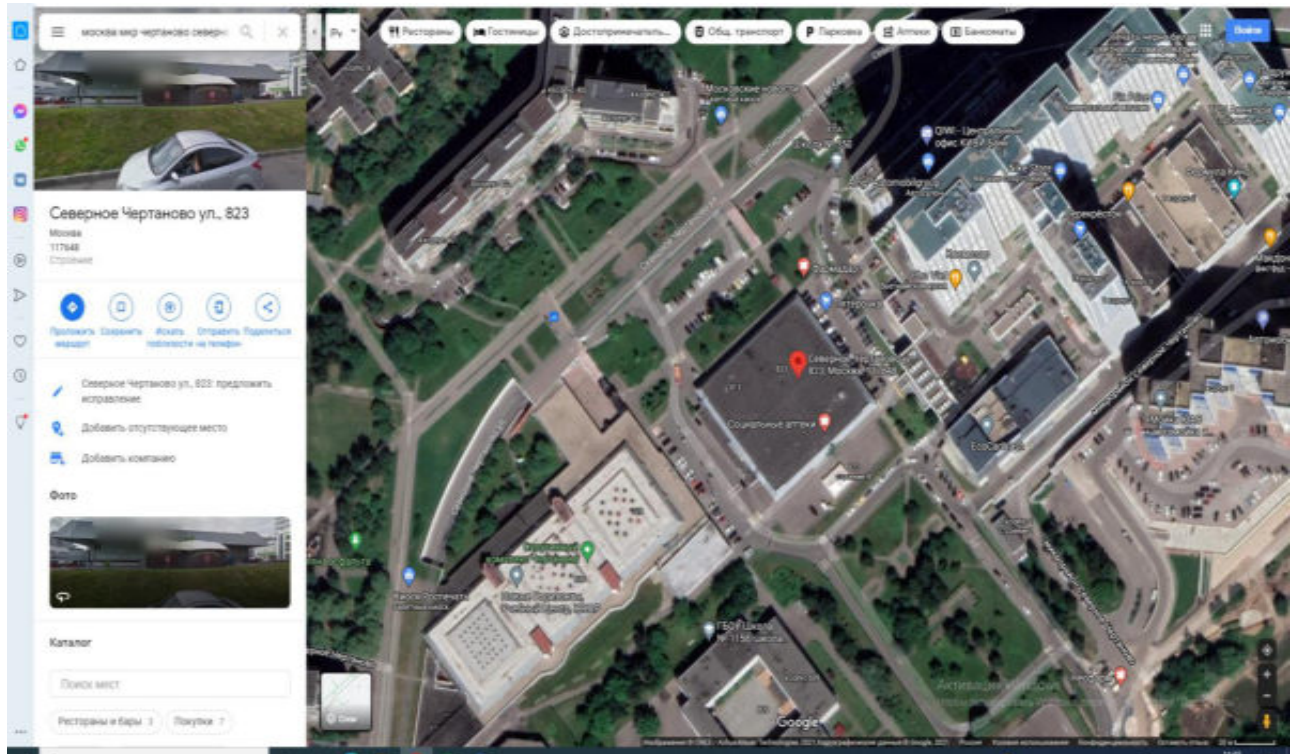
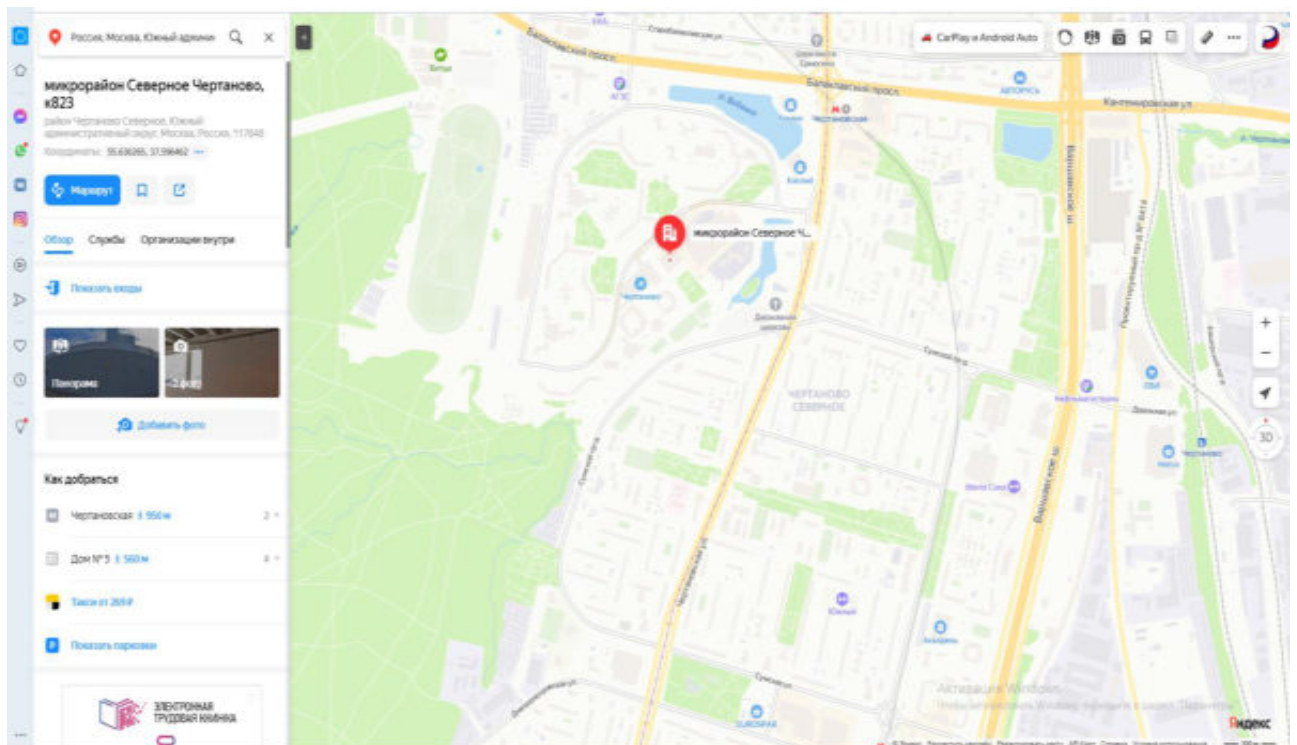
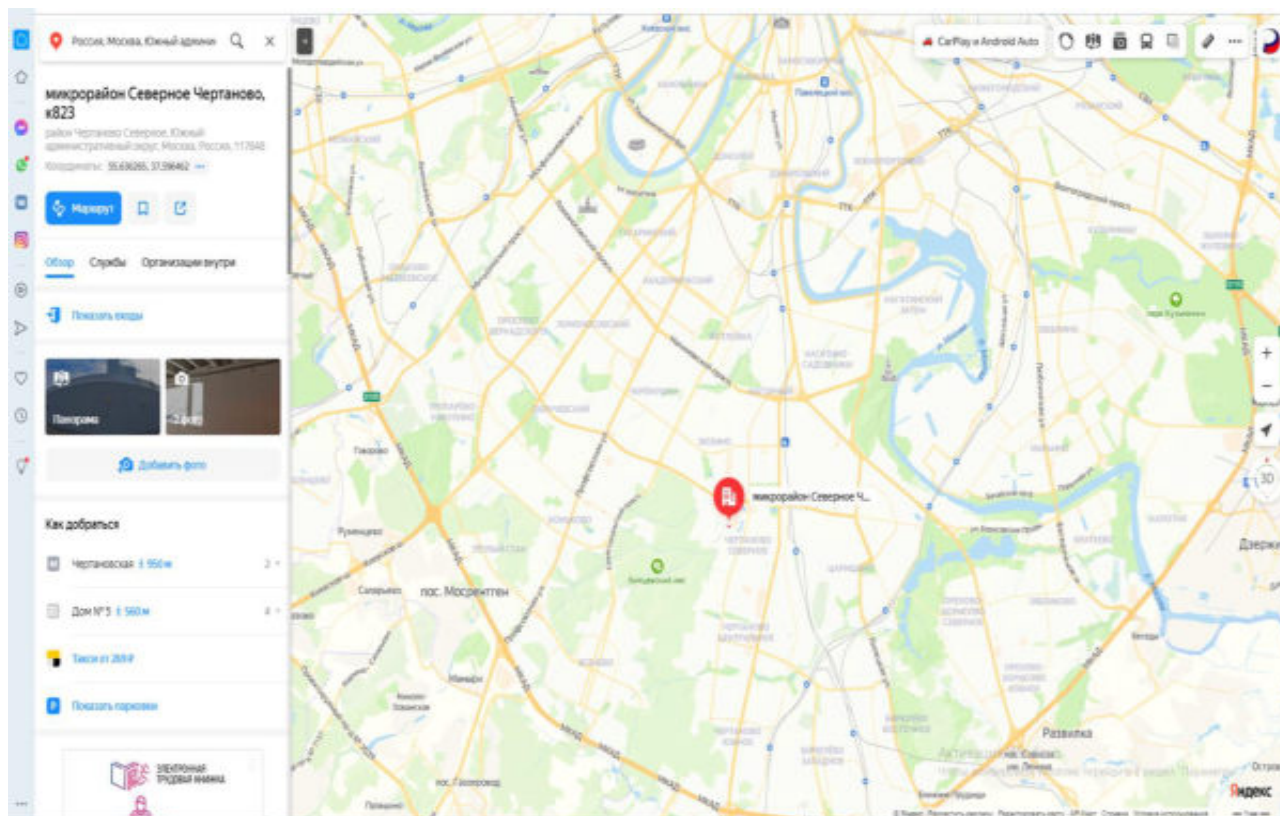


Схема расположения на карте

Рис.2



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



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

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

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

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

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

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

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

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

8. АНАЛИЗ РЫНКА

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

8.1.1. Основные показатели развития экономики²

В 2021-м экономика России сумела оправиться от вызванного пандемией прошлогоднего спада. Объём ВВП страны по итогам 2021 года может вырасти сразу на 4,5%. При этом уровень безработицы опустился ниже докризисных значений, бюджет стал профицитным, а реальные располагаемые доходы граждан вернулись к росту. Ускоренное восстановление показателей специалисты объясняют особенностями структуры российской экономики, а также новыми мерами властей по поддержке населения и бизнеса. Ключевым вызовом 2021 года эксперты называют рекордный за шесть лет рост инфляции. Впрочем, за счёт действий Центробанка и правительства потребительские цены могут стабилизироваться уже в 2022-м, не исключают экономисты.

В 2021 году Россия, как и большинство государств мира, начала оправляться от вызванного пандемией экономического кризиса. Если по итогам 2020-го объём валового внутреннего продукта страны сократился на 3%, то в 2021-м, согласно прогнозу Центробанка, ВВП увеличится на 4,5%.

В то же время специалисты Международного валютного фонда (МВФ) не исключают, что российская экономика в 2021 году выйдет на темпы роста вблизи 4,7%. Значение станет максимальными за последние десять лет.

Как следует из материалов Росстата, ещё до начала пандемии коронавируса уровень безработицы в России находился вблизи 4,6—4,7%. В середине 2020 года значение обновило восьмилетний максимум и ненадолго поднималось до 6,4%. Впрочем, как заявил Владимир Путин на большой пресс-конференции, по итогам 2021-го безработица в стране должна составить 4,4%.

По словам главы государства, в 2021 году промышленное производство увеличится на 5%, а инвестиции в основной капитал вырастут на 6%. В свою очередь, строительная отрасль установила рекорд — объём вводимого жилья впервые за всю новейшую историю страны должен составить 90 млн м².

Практически вдвое увеличилось и положительное сальдо торгового баланса страны. Как заявлял российский лидер, в 2020 году объём экспорта России превышал сумму импорта на \$94 млрд, а в 2021-м разница составит уже \$184 млрд.

Кроме того, на фоне общего оживления экономики, восстановления объёмов торговли и роста цен на энергосырьё бюджет страны вернулся к профициту. По данным Минфина, в 2020 году расходы государственной казны превысили сумму доходов более чем на 4 трлн рублей. При этом, согласно последним оценкам ведомства, с января по ноябрь 2021-го бюджетные траты оказались меньше поступлений примерно на 2,3 трлн рублей.

Также России удалось сократить объём государственного внешнего долга до 4% ВВП. Как подчеркнул Владимир Путин, это минимальные значения в мире. Одновременно международные резервы страны выросли до \$625,5 млрд, а Фонд национального благосостояния — до \$185,2 млрд. По мнению главы государства, такое положение дел свидетельствует об «устойчивости и хорошей макроэкономике».

Ускоренное восстановление ключевых показателей отчасти обусловлено структурными особенностями экономики России. Такую точку зрения в интервью RT выразил директор Центра конъюнктурных исследований Института статистических исследований и экономики знаний НИУ ВШЭ Георгий Остапкович.

«Пандемия и карантинные ограничения во всём мире сильнее всего ударили по сфере услуг. Между тем в России этот сектор занимает не такую значимую долю, как в крупных развитых экономиках, поэтому коронавирусный удар по нам оказался не таким существенным», — пояснил Остапкович.

² – Источник: данные обзора, опубликованного на сайте <https://russian.rt.com/business/article/942501-rossiya-ekonomika-itogi-2021>

Кроме того, по словам эксперта, ограничительные меры для реального сектора экономики в России оказались менее жёсткими, чем в большинстве государств. В результате такие значимые для ВВП отрасли, как промышленность, строительство и сельское хозяйство, продолжали работать практически без остановок, подчеркнул специалист.

«В других странах просто закрывали и останавливали предприятия. Нас же проблема остановок системообразующего бизнеса немного обошла стороной. На этом фоне мы видим более уверенный компенсационный восстановительный рост, который позволяет нам отбивать потери 2020 года», — добавил Остапкович.

По его мнению, важную роль для экономики также сыграли новые меры властей по поддержке населения и бизнеса. Речь идёт, например, о введении пособий для беременных женщин и одиноких родителей, материальной помощи семьям с детьми, а также о единовременных выплатах разным категориям граждан. Помимо этого, правительство расширило условия льготной семейной ипотеки, продолжило предоставлять субсидируемые кредиты бизнесу и продлило программу туристического кешбэка.

Ценовой разгон

Одним из главных вызовов для российской экономики в 2021 году стал заметный рост цен на товары и услуги. По данным Росстата, в ноябре годовая инфляция в стране ускорилась до 8,4%. Показатель более чем в два раза превысил целевую отметку Банка России (4%) и оказался максимальным за последние шесть лет.

Отметим, что ажиотажное повышение цен в 2021 году носило общемировой характер. Такое положение дел во многом связано с резко возросшим потребительским спросом после карантинных ограничений. Об этом в интервью RT рассказал старший научный сотрудник Лаборатории математического моделирования экономических процессов Института прикладных экономических исследований (ИПЭИ) РАНХиГС Андрей Зубарев.

По мнению Георгия Остапковича, на стоимость товаров в России также повлияло завышение цен крупными розничными сетями. Помимо этого, сказались слабые показатели урожая плодоовощной продукции и удорожание рабочей силы в ряде отраслей на фоне оттока трудовых мигрантов.

В рамках борьбы с инфляцией Банк России начал ужесточать денежно-кредитную политику. Так, в 2021 году регулятор семь раз повышал ключевую ставку и поднял её с 4,25 до 8,5% годовых. Предполагается, что такие действия ЦБ позволят охладить потребительский спрос за счёт роста процентов по кредитам и депозитам.

Правительство, в свою очередь, временно замораживало цены на некоторые категории товаров, а также одобрило ряд мер для поддержки внутреннего предложения. В частности, речь о запрете экспорта определённой продукции и субсидиях производителям.

По прогнозу Центробанка, уже в 2022 году инфляция может опуститься до 4—4,5% годовых.

«В случае отсутствия внешних шоков, таких как резкое падение цен на углеводородное сырьё либо радикальное ужесточение экономических санкций, повышение ключевой ставки в России действительно может снизить инфляцию и приблизить её к таргету», — считает Андрей Зубарев.

Планы на перспективу

Примечательно, что на фоне рекордного повышения цен доходы россиян в реальном выражении (с учётом инфляции) вернулись к росту. По словам Владимира Путина, в 2020 году соответствующий показатель снизился на 2%, но по итогам 2021-го должен вырасти на 3,5%.

«Вопрос повышения реальных доходов граждан — ключевой. Здесь мы должны использовать все меры экономической политики, в том числе продолжить курс на подавление инфляции», — отмечал президент на встрече с правительством.

В то же время российский лидер призвал переходить от экстренных антикризисных мер к системным решениям для достижения качественного и долгосрочного роста экономики. По его словам, необходимо стимулировать занятость и деловую активность, а также привлекать инвестиции и технологии в перспективные проекты.

Согласно прогнозу Центробанка, в 2022 году объём ВВП России увеличится на 2—3%. Похожей оценки придерживаются и специалисты МВФ — в организации ждут роста показателя на 2,9%.

Как отметил Владимир Путин, основными драйверами роста экономики России должны стать улучшение демографической ситуации, развитие инфраструктуры, а также повышение производительности труда. По словам Георгия Остапковича, обозначенные президентом приоритеты являются залогом устойчивого развития страны.

«Рост ради роста никому не нужен. Главное, чтобы повышались доходы, снижалась смертность, увеличивалась рождаемость. Налаживание инфраструктуры позволит ускорить снабжение, поставки и реализацию продукции, а также улучшит мобильность людей. В то же время добиться повышения производительности труда можно за счёт модернизации производств», — заключил Остапкович.

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

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

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

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

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

Он отметил, что в 2021 году ожидается рост бюджета более чем на 20% по сравнению с уровнем докризисного 2019 года.

Мэр столицы рассказал, что ответом на экономический кризис, причиной которого стала пандемия коронавируса, стало увеличение инвестиций в развитие инфраструктуры, а также адресная поддержка бизнеса и горожан.

«В результате экономика города не свалилась в депрессию и застой. Спад продолжался всего несколько месяцев, — отметил Собянин. — Затем его сменил новый подъем».

По итогам девяти месяцев 2021 года рост инвестиций составил 21,9 процента, рост производства в обрабатывающих отраслях — 23,4 процента, рост оборота в торговле — 11,8 процента. Безработица вернулась на естественный уровень 0,5 процента, сократившись в шесть раз в сравнении с максимальным уровнем прошлого года.

По словам мэра столицы, отраслями бизнеса, находящимися в трудном положении, остаются туризм и индустрия гостеприимства.

«На поддержку предприятий и граждан были потрачены сотни миллиардов рублей, — подчеркнул Собянин. — Антикризисные программы будут действовать и в дальнейшем, но главной помощью бизнесу станет возможность работать, не опасаясь длительных локдаунов и чрезмерных ограничений».

Что с городским бюджетом?

По словам главы города, в прошлом году дополнительные затраты и потери бюджета составили более 800 миллиардов рублей. Но уже в этом году ущерб был успешно компенсирован.

³ — Источник: данные обзора, опубликованного на сайте <https://ria.ru/20211222/ekonomika-1764874611.html>, <https://moslenta.ru/card/mer-moskvy-podvel-itogi-2021-goda-chto-oni-izmenili-v-zhizni-moskvichei.htm>

«В 2021 году ожидается рост доходов бюджета более, чем на 20 процентов по сравнению с уровнем докризисного 2019 года, — сообщил мэр. — В бюджете на 2022 год предусмотрено увеличение расходов социальной направленности на девять процентов, заложены средства для индексации заработной платы работникам бюджетной сферы и социальных выплат. Бюджет развития также был увеличен и составляет порядка 40 расходов».

Собянин признал, что при этом в городском бюджете сохраняется дефицит, но подчеркнул: власти столицы намерены закрыть его, не прибегая к новым займам. Финансовую ситуацию в городе он назвал стабильной и сбалансированной.

Что с системой здравоохранения?

Развитие городской системы здравоохранения мэр столицы назвал приоритетом номер один. В первую очередь, он рассказал о внедрении нового стандарта качества оказания амбулаторной помощи в городских поликлиниках.

«Мы увеличили количество поликлиник под комплексную реконструкцию до 200 зданий, — сообщил Собянин. — Это почти половина всего существующего амбулаторного фонда. Кроме того, будут открыты 30 новых поликлиник в районах, где их объективно не хватает».

Мэр подчеркнул, что на данный момент активно реализуется программа строительства новых стационаров. Речь идет о реконструкции центра имени Логина, обеспечивающего помощь пациентам с онкозаболеваниями, новых корпусов скорой помощи в пяти городских больницах, обновленной инфекционной больнице №1, новой детской больнице имени Святого Владимира, многопрофильной больнице в Коммунарке и других.

«Очень важно, что эти больницы сформируют новый стандарт качества, — подчеркнул мэр. — С течением времени мы будем подтягивать к нему и другие городские стационары».

Как развиваются городские территории?

Мэр Москвы признал: несмотря на активную градостроительную политику, в столице остаются депрессивные территории. Он подчеркнул, что городские власти уже приступили к программе благоустройства подобных районов. По его словам, это аналог программы реновации для нерационально используемых промзон.

«Реализация этих проектов позволит привлечь семь триллионов рублей инвестиций, построить комфортное жилье для москвичей и создать свыше 500 тысяч качественных рабочих мест», — рассказал мэр.

Также он заявил, что в ближайшие годы продолжат реализовываться уникальные градостроительные проекты — создание Национального космического центра на территории завода имени Хруничева, реорганизация ЗИЛа, реконструкция Мневниковской поймы, строительство инновационного кластера МГУ на Воробьевых горах, нового кампуса МГТУ имени Баумана и ряд других.

Какова ситуация со строительством жилья?

По словам мэра, жилищное строительство — одна из острейших проблем города. При этом в 2021 году в Москве будет возведено более семи миллионов квадратных метров жилья.

«Это рекорд за всю историю столицы, — заявил мэр. — Рост объемов ввода жилья был обеспечен за счет реализации программы реновации, комплексного освоения территорий и федеральных программ льготного ипотечного кредитования».

Собянин сообщил, что в такой ситуации жилье станет более доступным для москвичей.

Что с системой городского транспорта?

Мэр Москвы напомнил, что за десять лет с 2011 годы в столице было открыто 100 новых станций метро и МЦК. Рядом с ними живут, работают и учатся порядка пяти миллионов москвичей.

«Сеть московского метро выросла в полтора раза, — подчеркнул Собянин. — Это высшие темпы развития за всю его историю. К этому нужно добавить два первых диаметра наземного метро МЦД — 60 остановок, которые сегодня не уступают самым современным станциям метрополитена».

По словам мэра, дорожная инфраструктура города выросла на 20 процентов от того, что было построено за всю историю города. При чем из 1100 километров новых дорог

значительную часть составляют сложнейшие транспортные сооружения — тоннели, развязки, эстакады.

В ближайшие годы городские власти планируют построить от 50 до 60 новых станций метро, включая завершение строительства Большой кольцевой линии, и открыть три новые ветки метрополитена. Также готовятся к открытию два новых диаметра наземной линии метро — МЦД-3 и МЦД-4. В итоге в шаговой доступности от станций будут жить 95 процентов москвичей.

Также планируется на 100 процентов обновить подвижной состав московского трамвая, на 80 процентов — метро и пригородного железнодорожного сообщения. Большинство дизельных автобусов на улицах Москвы сменят экологически чистые электробусы.

Планируется в ближайшем будущем завершить строительство трех хордовых магистралей — Северо-восточной и Юго-восточной хорд, а также Южной рокады.

8.2. Обзор состояния рынка недвижимости региона.⁴

Офисы, ТЦ и склады: рынок коммерческой недвижимости Москвы ожил. Эксперты подвели итоги 2021 года в сегменте коммерческой недвижимости и сделали прогноз на 2022 год.

В 2021 году рынок коммерческой недвижимости столичного региона продолжил восстановление. Главными бенефициарами года стал сегмент складской недвижимости — бурное развитие онлайн-торговли привело к повышенному спросу в этом сегменте. Ситуация в офисном секторе оказалась более позитивной, чем после начала пандемии COVID-19 в 2020 году. Также положительная динамика отмечается на рынке торговой недвижимости.

Эксперты подвели итоги 2021 года на рынке коммерческой недвижимости Москвы и сделали прогноз по офисному, торговому и складскому сегментам на 2022 год.

Рекордный год для складов.

2021 год на складском рынке стал периодом рекордов и антирекордов. Так, ставки аренды и их динамика вышли на новые максимумы, а доля свободных площадей и объем доступных площадей, выходящих на рынок, — минимумы, говорится в исследовании компании JLL. Эти тенденции сохранятся и в 2022 году как в Москве, так и в Санкт-Петербурге и других регионах, хотя динамика будет чуть более сдержанной.

Арендные ставки на склады с конца 2020 года по декабрь 2021 года выросли в Москве на рекордные 26%. К декабрю арендные ставки на готовые помещения в Московском регионе в удаленности около 30 км от МКАД поднялись до 5,3 тыс. руб. за 1 кв. м в год (без НДС и операционных расходов), подсчитали в JLL.

Основным фактором роста ставок остается крайне низкая доля свободных площадей — менее 0,5% в Москве. «Низкий объем доступных для аренды складов наблюдается на фоне роста их ввода. В 2021 году в столичном регионе будет введено около 1,2 млн кв. м, тогда как в прошлом году не было и 1 млн, а в 2022-м ожидается свыше 1,7 млн кв. м новых складских площадей», — говорит руководитель отдела складских и промышленных помещений компании JLL Евгений Бумагин.

Объем сделок аренды и купли-продажи складов на Московском рынке в 2021 году достиг, по данным компании, 2,5 млн кв. м. Это на 50% выше, чем предыдущий максимум, достигнутый в прошлом году.

Помимо рекордов, в JLL выделяют несколько основных трендов складского рынка. Это: сокращение числа земельных участков, привлекательных для реализации логистических проектов; доминирование проектов, строящихся под потребности конкретных клиентов; активное освоение зоны рядом с ЦКАД девелоперами.

⁴ — Использованы данные обзора, опубликованного в сети Интернет: <https://realty.rbc.ru/news/61bfa3be9a79473f7b60e45b>

«Склады остаются отличным инструментом для сохранения и приумножения капитала на длительный срок, устойчивым к экономическим рискам. Этот сегмент интересен не только инвесторам. Спрос формируют клиенты, игроки интернет-торговли, логистические компании, ретейлеры. Они законодатели моды на форматы, объемы и ставки», — говорит исполнительный директор Radius Group Захар Вальков.

«Главными бенефициарами 2021 года стали склады. Бурное развитие онлайн-торговли привело к повышенному спросу на складскую недвижимость — именно онлайн-компании формируют 50% спроса в этом сегменте. Объекты складской недвижимости оказались на подъеме — ставка аренды растет и, соответственно, инвесторы в этом сегменте получают более высокий доход», — добавляет генеральный директор инвестиционной группы «РВМ Капитал» Феликс Блинов.

Москва: плюс 14 ТЦ.

В 2021 году в Москве открыто 14 торговых центров с суммарной арендопригодной площадью (GLA) 359,6 тыс. кв. м, сообщили «РБК-Недвижимости» в международной консалтинговой компании Knight Frank.

По итогам нынешнего года новое предложение оказалось более чем на 37% выше, чем в 2020 году (261,6 тыс. кв. м GLA). Более того, ввод арендопригодных площадей в Москве стал наиболее масштабным за последние четыре года, показатель GLA впервые за этот срок превысил отметку в 300 тыс. кв. м.

Таблица 3.

Торговые центры, открывшиеся в Москве в 2021 году.

Название	Адрес	Общая площадь, тыс. кв. м	Арендопригодная площадь, тыс. кв. м	Стадия
ТКРТ на месте рынка «Садовод»	МКАД, 14-й км, 30	108,5	75	Открыт
Город Косино	Новоухтомское шоссе, МКАД, 8-й км	130	72	Открыт
«София»	Сиреневый бульвар, д.31	62	35,5	Открыт
«Павелецкая Плаза»	Павелецкая площадь	73	33	Открыт
«Небо»	улица Авиаторов, д.5	53,2	32	Открыт
«Флотилия»	Флотская улица, д.7, стр.1	53	23	Открыт
«Прайм Плаза»	улица Каховка, вл.29А	40,4	20	Открыт
«Смоленский пассаж»	Смоленская площадь, вл.7-9	58,4	19,7	Открыт
«Гравитация»	Чертановская улица, д.9, сооружение 3	30	18,5	Открыт
Vnukovo Premium Outlet	д. Лапшинка, вл.30/18	17	11,9	Открыт
«Янтарь»	Открытое шоссе, д.4, стр.1	12,6	8,5	Открыт
«Парковый»	3-я Парковая улица, вл.57	9	6	Открыт
«Саяны»	Саянская улица, д.9	5,2	3	Открыт
«Отрадное»	улица Декабристов, д.27	1,2	0,8	Открыт

Арендные ставки в 2021 году в торговых галереях в ТЦ Москвы, по данным Knight Frank, остались на уровне прошлого года. Максимальные базовые ставки аренды приходятся на помещения в зоне фуд-кортов и территории «островной» торговли в действующих проектах с высоким трафиком и могут достигать 120 тыс. руб. за 1 кв. м в год. Минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 тыс. кв. м для якорных арендаторов.

«Помимо прямого негативного влияния ограничений из-за пандемии COVID-19, на финансовые показатели большинства ретейлеров свой отпечаток накладывают ослабление рубля, волатильность курса валют, внедрение маркировок и онлайн-касс, рост дополнительных расходов: доставка для онлайн-заказов, антисептики и маски для офлайн-точек. Логистические проблемы, связанные с задержками поставок из-за рубежа на фоне ограничений, вынуждают международных и российских ретейлеров рассматривать вопросы о переносе производств на территорию России и стран Средней Азии», — говорит региональный директор департамента торговой недвижимости Knight Frank Евгения Хакбердиева.

Офисы пришли в себя.

Реальная ситуация в офисном секторе более позитивна, чем казалось в 2020 году. По данным компании JLL, объем сделок в Москве в уходящем году достигнет 1,4 млн кв. м, практически в два раза превысив значение предыдущего года.

Сделки аренды, по оценке аналитиков компании, составляют 90% от общего объема. Если в прошлом году было зафиксировано отрицательное чистое поглощение (на рынок «вернули» больше кв. м, чем с него «взяли») на уровне 504 тыс. кв. м, то в 2021 году показатель будет положительным — около 400 тыс. кв. м, а значит, ситуация обратная: арендаторы заняли больше площадей, чем было введено либо освободилось за год.

Гибкие офисные пространства также пользуются высоким спросом со стороны корпоративных клиентов. Так, по предварительным итогам 2021 года, суммарный объем сделок в этом сегменте составил 112 тыс. кв. м, что почти втрое превышает показатель прошлого года. В 2022 году развитие гибких офисов продолжится: в Москве уже анонсировано открытие 28 площадок общей площадью 155 тыс. кв. м, часть из которых реализуется под конкретного арендатора, отмечают в JLL.

«По данным на середину декабря, в Москве введено 556 тыс. кв. м офисов, что более чем вдвое превышает значение прошлого года, однако к моменту ввода для аренды было доступно лишь 120 тыс. кв. м из них», — говорит член совета директоров и глава департамента офисной недвижимости компании JLL Алексей Ефимов. По его словам, в результате доля свободных площадей активно снижается, в первую очередь в наиболее качественных объектах: если на конец 2020 года вакантность в классе А достигала 12,6%, то сейчас — 10,4%. Отдельно стоит упомянуть деловой район «Москва-Сити», где доля свободных площадей в этом году стала минимальной за всю историю рынка и сейчас составляет 3,7%. Эти данные свидетельствуют о восстановлении спроса на офисы. В JLL ожидают сохранения вакантности в классе А в Москве на уровне ниже 10% в будущем году. Запрашиваемые ставки аренды в 2021 году в среднем оставались на прежнем уровне. В премиальных зданиях — 35–55 тыс. руб. за 1 кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов), в классе А — 25–40 тыс. руб. за 1 кв. м в год, в классе В+ — 10–25 тыс. руб. за 1 кв. м в год. Однако если еще в начале года собственники были более гибкими и предоставляли существенные скидки, то сейчас, на фоне сокращения доступного предложения на рынке, они меньше готовы идти на уступки, так что диапазон снижения ставок аренды стал существенно меньше, отмечают в JLL.

Чего ждать в 2022 году.

В 2022 году активность на офисном рынке продолжит восстанавливаться, что отразится и на объеме сделок, который, согласно прогнозу JLL, составит около 1,6 млн кв. м.

«Мы с оптимизмом смотрим вперед и не ожидаем спада на офисном рынке — как в части спроса, так и объема нового предложения. Ближайшее время будет периодом стабилизации и небольшого роста. В 2022 году будет наблюдаться увеличение ставок аренды на офисном

рынке Москвы в пределах 10%, а недорогие блоки останутся только за пределами Третьего транспортного кольца», — говорит член совета директоров и глава департамента офисной недвижимости компании JLL Алексей Ефимов.

На складском рынке в следующем году, по словам руководителя отдела складских и промышленных помещений компании JLL Евгения Бумагина, подавляющее большинство новых объектов будут строиться для конкретных клиентов и к моменту ввода в них будет доступно не более 5–10% новых площадей. Также ожидается рост арендных ставок в 2022 году. Вакантность на складском рынке Московского региона сохранится на минимальном уровне, практически в рамках статистической погрешности — около 0,3%.

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

Торговые центры: трафик низкий, но конверсия высокая.

Надежда Цветкова, директор, руководитель направления аренды торговых помещений, CBRE.

Девелопмент: объёмы строительства растут, при этом меняются форматы.

Общая площадь ТЦ, открытых в 2021 г. в России, станет максимальной за последние 5 лет и составит 843 тыс. кв. м. Это на 10% больше, чем в 2019 году, и на 37% больше, чем в 2020. При этом, в Москве объем введенных в эксплуатацию GLA-площадей вырос на 5% по сравнению с 2020 годом, а в регионах на 102%. Характер объектов отличается в зависимости от рынка. В регионах преобладают крупные масштабные проекты, тогда как в Москве новое предложение формируют современные форматы с меньшей средней площадью объекта. Одновременно с этим многие ранее построенные ТЦ запланировали реконцепцию, необходимую для адаптации под интересы сегодняшнего потребителя.

Из наиболее интересных проектов в Москве стоит отметить долгожданный ТРЦ «Павелецкая Плаза», планируемый к открытию до конца 2021 года, от девелопера «Mall Management Group». Проект органично сочетает ландшафтный парк снаружи и трёхуровневый подземный торговый центр — внутри. Павелецкая Плаза соберет магазины-флагманы ведущих модных и спортивных брендов, а также новые для рынка Москвы ритейл-форматы.

Несмотря на все сложности, многие операторы продолжают развитие, и спрос на площади сохраняется. В то же время продолжение существования в кризисных реалиях привело к заметной трансформации структуры спроса и его перераспределению.

В структуре сделок, совершенных CBRE, высокая активность fashion-сегмента сохраняется, но его доля в структуре спроса заметно ниже 2019 и 2020 годов. Так, в 2020 году спрос упал на 4 процентных пункта в сравнении с 2019 годом, а в 2021 на 10 процентных пунктов в сравнении с 2020. Заметен в структуре спроса и очевидно наиболее устойчивый к «пандемийным» ограничениям сегмент фуд-ритейла.

В 2021 году доля супермаркетов составила 13% от общего количества занимаемых площадей. Среди арендаторов торговой недвижимости появляются и нестандартные для таких объектов: в уходящем году в структуре спроса появились коворкинги. Их доля в общей структуре сделок 2021 года составила 10%.

Тем не менее, текущий период является переходным и нельзя говорить о долгосрочности «общей картины», которую мы наблюдали в 2021 году.

Посещаемость: трафик остается низким, но ситуация постепенно улучшается. Конверсия остается высокой.

Уровень посещаемости торговых центров – ключевой фактор, определяющий развитие ситуации в сегменте. Арендаторам и арендодателям в торговых центрах пришлось продолжить существование в реальности периодических волн Covid-19 и введения ограничений. В периоды локдаунов собственники готовы идти на разумные и логичные, но краткосрочные уступки, что позволяет им сохранить свой пул арендаторов и снизить риски роста доли свободных площадей.

⁵— Используются данные обзора, опубликованного в сети Интернет: https://new-retail.ru/business/rynok_kommercheskoy_nedvizhimosti_itogi_2021_goda_i_prognoz_na_2022_god5342/

«Трафик» посетителей в торговых объектах по-прежнему низкий, но выше показателей 2020 года, и характеризуется более высокой конверсией – тот, кто пришёл в торговый центр, с наибольшей вероятностью совершит покупку. Планируемые ограничения на посещение общественных мест без QR-кода определённо приведут к заметному снижению трафика в ТЦ (что мы уже наблюдали в некоторых регионах). Тем не менее, это скорее краткосрочная история, которая может дать долгосрочный эффект в виде более высоких темпов вакцинации и нормализации ситуации с COVID-19, а значит возвращения покупателей в торговые центры.

Что дальше?

В конце 2021 года ожидается традиционно высокий покупательский спрос в связи с зимними праздниками, который позволит сегменту восстановиться. В 2022 ситуация с посещаемостью будет улучшаться вместе с ростом количества вакцинированных граждан. Это уже происходит на зарубежных рынках, в странах с высокими темпами вакцинации населения. Ускоренный переход определенной части розницы в онлайн «благодаря» пандемии не стал угрозой для ТЦ. Офлайн и онлайн по-прежнему существуют гармонично.

Торговые центры останутся каналом продвижения e-commerce. Физические магазины станут центром формирования клиентского опыта и местом демонстрации сильных сторон бренда. Торговые центры уходят от имиджа закрытой коробки со стандартным набором арендаторов. Все большее внимание уделяется зонам благоустройства и отдыха, созданию общественных пространств, продолжается дальнейшее увеличение доли сегмента кафе и рестораны, а также развлекательной составляющей, расширяется пул арендаторов, характеризующихся регулярным помещением (фермерские продуктовые лавки, операторы сферы услуг, пункты выдачи, спортивный досуг, офисная функция, образование). Стрит-ритейл: в лидерах – рестораны и салоны красоты.

Юлия Назарова, руководитель направления стрит-ритейла CBRE в Москве.

Рынок стрит ритейла по-прежнему восстанавливается после кризисного 2020 года.

Доля свободных площадей сохраняется на высоком уровне с середины 2020 г. и на текущий момент времени показатель вакансии составляет 16,4% (+1, 83 % к аналогичному периоду 20-го года).

Рост во многом связан с закрытием операторов, ориентированных на туристический трафик, несетевых ритейлеров, программой оптимизации банков.

Значительная часть пустующих сегодня помещений являются системно невостребованными, т. е. предлагаются на рынке более 12 месяцев, что сильно превышает средний срок экспонирования.

Кроме того, произошел рост общего количества помещений. Это связано с тенденцией деления крупных помещений на более мелкие (как делением на отдельные лоты, так и формированием секций в составе одного помещения). Несколько таких помещений появилось, в частности, на Тверской и Арбате. Они сдаются в аренду мини-кофейням, цветочным салонам и другим небольшим операторам.

Пандемия и вводимые ограничения не повлияли на структуру открытий, но снизили их общее количество. В целом, структура новых открытий в 2021 году осталась неизменной.

Лидирующие позиции по-прежнему занимают рестораны, операторы профиля «красота и здоровье», а также fashion-ритейлеры.

На ресторанный сегмент приходится 45%, а топ-улиц по количеству открытых ресторанов - Маросейка, Пятницкая, Покровка, на которые пришлось примерно 30% всех ресторанных открытий в центральных торговых коридорах.

Развитие всех ритейлеров остается очень точечным – если ранее они говорили про округ или улицу, то сегодня все чаще в запросах есть конкретный адрес и номер дома.

Ситуация постепенно улучшается на некоторых улицах. Лидерами по сокращению доли свободных помещений стали Покровка, Большая Дмитровка (показатель уменьшился с 10% до 6).

Эти улицы, наравне с Патриаршими Прудами и Маросейкой, пользуются популярностью среди операторов общепита и характеризуются самым минимальным показателем вакансии

(6-7%). Максимальный же показатель по-прежнему на 1-ой Тверской-Ямской и Тверской. Самые дорогие, традиционно востребованные у международных ритейлеров улицы – центральная часть Кузнецкого Моста, Петровка на участке до Столешникова переулка. Срок экспонирования на этих улицах остается одним из минимальных – 1-3 месяца, а ротация арендаторов одна из наиболее низких.

9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

Проведенный анализ позволяют Оценщику сделать вывод о том, что цель и задачи проведения оценки, характер произведенных ранее улучшений, местоположение, основной характер функционального использования имеющихся площадей, конкретное расположение

(этаж) и вид (встроенные), наличие предполагают существующее использование Объекта оценки как наиболее эффективное. При этом использование будет финансово целесообразным с точки зрения установления разумной арендной платы и допустимым с точки зрения законодательства.

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

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Методология оценки

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

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

10.2. Вид определяемой стоимости

В соответствии с Договором № АТЛ-01 от 04.09.2020 года, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Горячевой Елены Анатольевны и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича., Дополнительным соглашением № 3 от 26 января 2022 года к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года, вид определяемой стоимости – справедливая (в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.).

10.3. Состав и качество оцениваемых прав

Оценке подлежит имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилое здание площадью 4346,5 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, мкр. Чертаново Северное, корп. 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 аренды и доверительного управления.

10.4 Описание процесса оценки

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

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

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

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

стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

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

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

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

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

10.4.1. Затратный подход

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

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

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

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

Информация о реальной величине таких затрат имеет закрытый характер. В данном случае, для целей настоящего Отчета Оценщиком было принято решение отказаться от использования затратного подхода при определении справедливой стоимости объекта оценки.

10.5. Рыночный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночный подход к оценке справедливой стоимости включает следующие этапы:

1. Изучение рынка объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым;
2. Сбор и проверка информации по каждому объекту.
3. Сравнение исходных данных с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям

- продажи и др.).
4. Корректировка стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
 5. Согласование скорректированной стоимости сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

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

Общепринятыми элементами сравнения являются:

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

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

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

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

Краткая характеристика наблюдаемых исходных данных представлена в следующей таблице*.

Таблица 4

Параметры для оценки	Оцениваемый объект	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные
1	2	3	4	5	6	7
<i>Характеристики объекта оценки и наблюдаемых исходных данных</i>						
Наименование объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Тип объекта	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание коммерческого назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения
Год постройки	1983. Ремонт производился.	1974. Ремонт производился.	2004. Ремонт производился.	1964. Ремонт производился	1960. Ремонт производился.	1991. Ремонт производился.
Местоположение	г. Москва, мкр. Чертаново Северное, корп. 823.	г. Москва, ул. Домодедовская, д. 7к1	г. Москва, Боровское шоссе, д. 6	г. Москва, ул. Удальцова, д. 1	г. Москва, ул. Каспийская, д. 22, к. 1.	г. Москва, Новочеркасский б-р, д. 20к5
Особенности местоположение	Ст. метро «Чертановская» - приблизительно 950 м. (10 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик.	Ст. метро «Домодедовская» - приблизительно 800 м. (8 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик.	Ст. метро «Говорово» - приблизительно 1 км. (10 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Первая линия оживленной магистрали.	Ст. метро «Новаторская» - приблизительно 650 м (7 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи оживленной магистрали.	Ст. метро «Царицыно» - приблизительно 720 м (8 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Первая линия оживленной магистрали.	Ст. метро «Марьино» - приблизительно 1,8 км. (7 мин. транспортом) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик.
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	2хэтажное	2хэтажное	2хэтажное	2хэтажное	2хэтажное	2хэтажное

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	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Конструктивные особенности	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Отличное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Общая площадь	4 346,5	1 545	11 653	461	1 150	3 337
<i>Условия финансирования</i>						
Форма оплаты	-	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон
Вид оплаты	-	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) прав	Аренда, доверительное управление	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Цена, руб.		145 000 000	1 450 000 000	130 000 000	180 000 000	210 000 000

<i>Условия сделки</i>						
Вид цены (сделка/ предложение)		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Характер сделки	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Дата действия цены		Февраль 2022 года	Февраль 2022 года	Февраль 2022 года	Февраль 2022 года	Февраль 2022 года
Условия финансирования и налогообложения		без НДС	с НДС	с НДС	с НДС	без НДС
Источник:		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/gab_8_let_okupaemosti_1846838248 тел. 89587123487	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_osobnyaka_11653_m2_2281212811 тел. 84959215630	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazhaarendnogo_biznesa_2214506409 тел. 89587945908	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ostanovskaya_1150_m2_u_metro_tsentra_1876258056 тел. 89587152798	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_torgovogo_pomescheniya_3337_m2_2185423751 тел. 84959215630

*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 Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (<http://sudact.ru/law/prikaz-minekonomrazvitiia-rossii-ot-12052017-n-226/metodicheskie-ukazaniia-o-gosudarstvennoi-kadaastrovoi-prilozhenie-n-12/skidki-na-torg-dlia-drugikh/>), а также по информации агентств недвижимости (использована информация сети интернет: www.cian.ru, www.realty.dmir.ru, агентства недвижимости Миэль +7 4957776638, www.miel.ru), и составляет 10% к стоимости всех исходных данных.

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

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 2021 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) (https://cepes-invest.com/handbookcomev21/location_for_Moscow_2021).

Таблица 5

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

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

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

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

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

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

$$KS = (S_{oo} \div S_{oa}) ^ K_n , \text{ где } (1)$$

S_{oo} – площадь объекта оценки;

S_{oa} – площадь объекта аналога;

K_n – коэффициент торможения в соответствии с типом объектом оценки

Средние значения коэффициента торможения для различных объектов недвижимости приведены в таблице ниже.

Таблица 6

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

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

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

9. Поправка на уровень отделки. Применяется к ценам наблюдаемых исходных данных, отличающихся уровнем и классом качества выполненной отделки помещений. Поправка рассчитывается исходя из среднерыночных цен на проведение отделочных работ и класса ремонта. Поправка на класс качества принята по данным Экономического научного журнала

«Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС, АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г. Регион применения: г. Москва. (<https://cepes-invest.com/handbookcomev21/quality-class-adjustment-2021>)

Таблица 7

Класс качества	Индекс класса торговых зданий и помещений	
	Нижнее значение	Верхнее значение
A	1,10	1,20
B*	0,95	1,00
B	0,80	0,90
B-	0,70	0,75
C	0,60	0,70

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

Таблица 8

Стоимость ремонтных работ по данным участников рынка

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

Соотнесение уровней стоимости ремонтных работ

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

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

11. Поправка на этажность. Применяется для оценки нежилых помещений в зависимости от степени отличий в ценах объектов, расположенных на первых и последующих этажах зданий, в цокольном или подвальном этаже. Поправка рассчитывается по данным Экономического научного журнала «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС, АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г. Регион применения: г. Москва (<https://cepes-invest.com/handbookcomev21/adjustment-floor-2021>). Корректировка по данному фактору не вводилась.

12. 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 Экономического научного журнала «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г. Регион применения: г. Москва. (<https://cepes-invest.com/handbookcomev21/Adjustments-on-the-red-line-oks-2021>).

Средние соотношения стоимостей объектов недвижимости расположенных на первой линии застройки улицы и иных видов расположения приведены в таблице ниже.

Корректировка на красные линии при пробаже

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Торговые	0,85	0,90	0,88
Офисные	0,90	0,98	0,94
Производственные	0,98	1,00	0,99
Складские	0,97	0,99	0,98

Таблица корректировок

Таблица 11

Наименование корректировок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Стоимость объекта, руб	145 000 000	1 450 000 000	130 000 000	180 000 000	210 000 000
Стоимость объекта без учета НДС (20%), руб.	145 000 000	1 208 333 333	108 333 333	150 000 000	210 000 000
Стоимость 1 кв.м. объекта, руб.	93 851	103 693	234 996	130 435	62 931
Поправка на уторгование	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900
Скорректированная цена	84 466	93 324	211 496	117 392	56 638
Поправка на местоположение	1,105	1,096	0,733	1,077	1,115
Скорректированная цена	93 335	102 283	155 027	126 431	63 151
Корректировка на дату действия цены	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	93 335	102 283	155 027	126 431	63 151
Поправка на конструктивные особенности	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	93 335	102 283	155 027	126 431	63 151
Поправка на инженерные коммуникации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	93 335	102 283	155 027	126 431	63 151
Поправка на удаленность станции метро	0,947	1,000	0,947	0,947	1,286
Скорректированная стоимость	88 388	102 283	146 811	119 730	81 212
Поправка на техническое состояние	1,000	0,800	0,900	0,900	0,900
Скорректированная стоимость	88 388	81 826	132 130	107 757	73 091

Поправка на расположение помещения в здании	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	88 388	81 826	132 130	107 757	73 091
Поправка на класс качества	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	88 388	81 826	132 130	107 757	73 091
Поправка на красные линии	1,000	0,880	0,880	0,880	1,000
Скорректированная цена	88 388	72 007	116 274	94 826	73 091
Поправка на передаваемые имущественные права	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	88 388	72 007	116 274	94 826	73 091
Поправка на условия финансирования	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	88 388	72 007	116 274	94 826	73 091
Поправка на условия продажи	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	88 388	72 007	116 274	94 826	73 091
Поправка на масштаб	0,902	1,104	0,750	0,875	0,974
Скорректированная цена	79 726	79 496	87 206	82 973	71 191
Удельный вес аналога в стоимости объекта	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	80 118				
Стоимость объекта общей площадью 4346,5 кв.м.	348 232 887				

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

348 232 887 рублей

(Триста сорок восемь миллионов двести тридцать две тысячи восемьсот восемьдесят семь 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 из расчета того, что в современных экономических условиях арендодателю приходится тратить примерно от одного до трех месяцев на поиск арендатора. Для данных объектов недвижимости принят средний срок 2 месяца, тогда коэффициент потери доходов от недозагрузки составит 17% ($2/12 = 0,17$).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

по расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов

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

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

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

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

В качестве безрисковой ставки была выбрана средняя ставка доходности банков высшей категории надежности. По данным Banki.ru (<https://www.banki.ru/products/deposits/>) данный индикатор составил на дату оценки 6,85%.

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

Таблица 13

Факторы риска	Проявление факторов риска
Технико-технологический риск	
Строительный риск	Неопределенность в отношении величины строительных издержек, сроков строительства, возможность выявления скрытых дефектов строительных конструкций и технологии строительства
Риск износа	Вероятность возникновения дополнительных затрат, не связанных с регулярными ремонтами, регламентированными правилами эксплуатации недвижимости.
Экологический риск	Вероятность возникновения экологических факторов, влияющих на стоимость недвижимости.
Бизнес риск	
Риск низкой ликвидности	Вероятность потерь при реализации актива. Высок для индивидуального инвестора и незначителен для институциональных инвесторов.
Риск менеджмента	Вероятность неграмотного управления объектом недвижимости
Секторный риск	Вероятность резкого изменения соотношения спроса и предложения недвижимости в оцениваемом секторе
Региональный риск	Вероятность резкого изменения ситуации в оцениваемом регионе
Риск инфляции	Риск неожиданных изменений темпов инфляции. Учтен в расчете номинальной безрисковой ставки.

Юридический риск	
Законодательный риск	Вероятность изменения законодательства
Налоговый риск	Вероятность изменения налогового окружения
Планировочный риск	Вероятность изменения политики зонирования и планирования территории
Документально-правовой риск	Вероятность юридической несостоятельности титула на недвижимость, некорректного оформления статей арендных договоров

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

Таблица 14

Факторы риска	Значимость фактора	Шкала оценки	Экспертная оценка	Относительная оценка
Технико-технологический риск		Итого среднее:		0,2
- строительный риск	1	5	1	0,2
- риск износа	1	5	1	0,2
- экологический риск	1	5	1	0,2
Бизнес риск		Итого среднее:		0,3
- риск низкой ликвидности	1	5	2	0,4
- риск менеджмента	1	5	2	0,4
- секторный риск	1	5	1	0,2
- региональный риск	1	5	1	0,2
Юридический риск		Итого среднее:		0,2
- законодательный риск	1	5	1	0,2
- налоговый риск	1	5	1	0,2
- планировочный риск	1	5	1	0,2
- документально-правовой риск	1	5	1	0,2

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

Таблица 15

Виды риска	Относительная оценка	Премиальная шкала, %	Премия, %
Технико-технологический риск	0,2	6,85	1,37
Бизнес риск	0,3	6,85	2,055
Юридический риск	0,2	6,85	1,37
Итого премия за риск			4,7950

Таким образом, коэффициент капитализации составляет 0,1165.

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 16

Характеристики	Объект оценки	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные
Функциональное назначение	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Тип объекта	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения
Памятник архитектуры	-	-	-	-	-	-
Год постройки	1983. Ремонт производился.	1984. Ремонт производился.	1965. Ремонт производился.	1988. Ремонт производился.	1971. Ремонт производился.	2002. Ремонт производился.
Общая площадь, м ²	4346,5	650	269	210	540	114
Этажность	2хэтажное (1,2 этажи)	Помещение на втором этаже нежилого здания	Помещение на первом этаже жилого здания	Помещение на первом этаже нежилого здания	Помещение на первом этаже жилого здания	Помещение на втором этаже нежилого здания
Местоположение	г. Москва, мкр. Чертаново Северное, корп. 823	г. Москва, Каширское шоссе, д. 80	г. Москва, Нахимовский проспект, д. 30/43	г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 45	г. Москва, Варшавское шоссе, д. 145к7	г. Москва, ул. Миклухо-Маклая, д. 32А
Локальные особенности местоположения	Ст. метро «Чертановская» - приблизительно 950 м. (10 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Домодедовская» - приблизительно 1,6 км. (22 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи оживленной магистрали	Ст. метро «Профсоюзная» - приблизительно 900 м. (10 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Первая линия оживленной магистрали	Ст. метро «Новые Черемушки» - приблизительно 390 м. (3 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Первая линия оживленной магистрали	Ст. метро «Аннино» - приблизительно 770 м. (8 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Беляево» - приблизительно 370 м. (3 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи оживленной магистрали
Фундаменты	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный
Стены	Панельные	Панельные	Кирпичные	Кирпичные	Панельные	Монолитные

Перекрытия	Железобетон плиты	Железобетон плиты	Железобетон. плиты	Железобетон. плиты	Железобетон плиты	Железобетон плиты
Отделка	Стандартный ремонт	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	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется
Состояние объекта	Удовлетворительное	Отличное	Отличное	Хорошее	Удовлетворительное	Отличное
Цена аренды за все помещение в месяц, рублей		840 000	550 000	520 000	756 000	300 000
Условия финансирования и налогообложения		с НДС	без НДС	с НДС	без НДС	с НДС
Операционные расходы		Не включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Вид цены (сделка/предложения)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата действия цены		Февраль 2022 года	Февраль 2022 года	Февраль 2022 года	Февраль 2022 года	Февраль 2022 года
Источник получения информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/267095530/ +79850539072	https://www.cian.ru/rent/commercial/248678795/ +79652375857	https://www.cian.ru/rent/commercial/262586140/ +79660469826	https://www.cian.ru/rent/commercial/259729236/ +79012214900	https://www.cian.ru/rent/commercial/265193142/ +79856212239

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

Корректировка исходных данных.

Обоснование корректировок

1. Поправка на торг принимается к стоимости предложений всех исходных данных как понижающая. Выбор значения скидки на торг осуществляется на основании проведенного анализа рынка недвижимости по каждому из сегментов, а также социально-экономической ситуации в субъекте Российской Федерации. В частности, анализируется динамика цен на рынке (при отрицательной динамике или стагнации используются большие значения скидок на торг), объем предложения на рынке (низкий объем предложения свидетельствует о том, что рынок неактивный), уровень покупательской способности населения или организаций и прочее. Скидка на торг принята в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (<http://sudact.ru/law/prikaz-minekonomrazvitija-rossii-ot-12052017-n-226/metodicheskie-ukazaniia-o-gosudarstvennoi-kadaastrovoi-prilozhenie-n-12/skidki-na-torg-dlia-drugikh/>), а также по информации агентств недвижимости (использована информация сети интернет: www.cian.ru, www.realty.dmir.ru, агентства недвижимости Миэль +7 4957776638, www.miel.ru), и составляет 5% к стоимости всех наблюдаемых исходных данных.

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

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

Корректировка на удаленность от станции метрополитена

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

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

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

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

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

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

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

Индексы класса качества для торговых зданий и помещений

Класс качества	Индекс класса торговых зданий и помещений	
	Нижнее значение	Верхнее значение
A	1,10	1,20
B+	0,95	1,00
B	0,80	0,90
B-	0,70	0,75
C	0,60	0,70

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

8. Поправка на этажность. Применяется для оценки нежилых помещений в зависимости от степени отличий в ценах объектов, расположенных на первых и последующих этажах зданий, в цокольном или подвальном этаже. Поправка принимается по данным Экономического научного журнала «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС, АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г. Регион применения: г. Москва (<https://cepes-invest.com/handbookcomev21/adjustment-floor-2021>). Поправка не применялась.

9. Поправка на красные линии для коммерческой недвижимости. Стоимость объектов недвижимости может отличаться в зависимости от внутриквартального расположения (на первой линии застройки улицы или имеет иное расположение). Для некоторых типов недвижимости данный фактор является существенным при ценообразовании, в то время как для других типов недвижимости может практически не оказывать существенного влияния на их стоимость. Поправка принята по данным Экономического научного журнала «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г. Регион применения: г. Москва. (<https://cepes-invest.com/handbookcomev21/Adjustments-on-the-red-line-oks-2021>).

Средние соотношения стоимостей объектов недвижимости расположенных на первой линии застройки улицы и иных видов расположения приведены в таблице ниже.

Корректировка на красные линии при аренде

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Торговые	0,88	0,92	0,90
Офисные	0,96	1,00	0,98
Производственные	0,98	1,00	0,99
Складские	0,98	1,00	0,99

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

Расчет стоимости

Таблица 20

Наименование корректировок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Стоимость объекта, руб	840 000	550 000	520 000	756 000	300 000
Стоимость объекта без учета НДС (20%), руб.	700 000	550 000	433 333	756 000	250 000
Стоимость 1 кв.м. объекта, руб.	1 077	2 045	2 063	1 400	2 193
Поправка на уторгование	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950
Скорректированная цена	1 023	1 943	1 960	1 330	2 083
Поправка на местоположение	1,105	0,793	0,793	1,059	0,840
Скорректированная цена	1 130	1 541	1 554	1 408	1 750
Корректировка на дату действия цены	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 130	1 541	1 554	1 408	1 750
Поправка на конструктивные особенности	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 130	1 541	1 554	1 408	1 750
Поправка на инженерные коммуникации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 130	1 541	1 554	1 408	1 750
Поправка на удаленность станции метро	1,139	1,000	0,900	0,947	0,900
Скорректированная стоимость	1 287	1 541	1 399	1 333	1 575
Поправка на техническое состояние	0,800	0,800	0,900	1,000	0,800
Скорректированная стоимость	1 030	1 233	1 259	1 333	1 260

Поправка на класс качества	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	1 030	1 233	1 259	1 333	1 260
Поправка на расположение помещения в здании	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 030	1 233	1 259	1 333	1 260
Поправка на масштаб	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 030	1 233	1 259	1 333	1 260
Поправка на передаваемые имущественные права	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 030	1 233	1 259	1 333	1 260
Поправка на условия финансирования	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 030	1 233	1 259	1 333	1 260
Поправка на условия продажи	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 030	1 233	1 259	1 333	1 260
Поправка на красные линии	0,900	0,900	0,900	1,000	0,900
Скорректированная цена	927	1 110	1 133	1 333	1 134
Поправка на величину операционных расходов	1,000	0,870	0,870	0,870	0,870
Скорректированная цена	927	966	986	1 160	987
Удельный вес аналога в стоимости объекта	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	1 005				
Стоимость аренды 1 кв.м. в год	12 060				

Скорректированная средняя стоимость аренды 1 кв. м. нежилого помещения составляет 1 005 рублей в месяц или 12 060 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)	12 060 руб.
Потенциальный валовый доход	52 418 790 руб.
Коэффициент арендопригодной площади	0,90
Потери от недозагрузки	0,83
Действительный валовый доход	39 156 836 руб.
Операционные расходы	-
Резервы	-
Чистый операционный доход	39 156 836 руб.

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

$$39\ 156\ 836 / 0,1165 = 336\ 110\ 180 \text{ рублей.}$$

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

336 110 180 рублей

(Триста тридцать шесть миллионов сто десять тысяч сто восемьдесят 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:

348 232 887 рублей

(Триста сорок восемь миллионов двести тридцать две тысячи восемьсот восемьдесят семь 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:

336 110 180 рублей

(Триста тридцать шесть миллионов сто десять тысяч сто восемьдесят 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 21

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:

$$348\,232\,887 \times 0,50 + 336\,110\,180 \times 0,50 = 342\,171\,534 \text{ рубля.}$$

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

Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилого здания площадью 4346,5 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, мкр. Чертаново Северное, корп. 823 (кадастровый номер 77:05:0006002:1055), по состоянию на «10» февраля 2022 года, без учета НДС, составляет:

***342 171 534 рубля
(Триста сорок два миллиона сто семьдесят одна тысяча пятьсот
тридцать четыре рубля)***

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

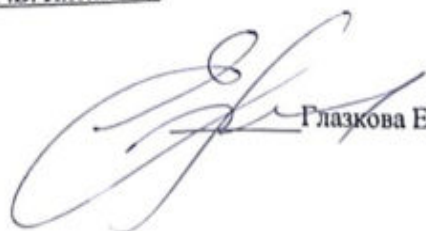
1. Все факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности;
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат самим оценщикам и действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничивающих условий;
3. Оценщик не имеет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

13. КВАЛИФИКАЦИЯ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

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

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

Оценщик 1 категории



Глазкова Е.Н.

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

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

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

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

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

<https://russian.rt.com/business/article/942501-rossiya-ekonomika-itogi-2021>

<https://ria.ru/20211222/ekonomika-1764874611.html>, <https://moslenta.ru/card/mer-moskvy-podvel-itogi-2021-goda-chto-oni-izmenili-v-zhizni-moskvicei.htm>

<https://realty.rbc.ru/news/61bfa3be9a79473f7b60e45b>

https://newretail.ru/business/rynok_kommercheskoy_nedvizhimosti_itogi_2021_goda_i_prognoz_na_2022_god5342/

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

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/gab_8_let_okupaemosti_1846838248

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_osobnyaka_11653_m2_2281212811

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_arednogo_biznesa_2214506409

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_osz_1150_m2_u_metro_tsaritsyno_v_yuao_1876258056

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_torgovogo_pomescheniya_3337_m2_2185423751

<https://www.cian.ru/rent/commercial/267095530/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/248678795/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/262586140/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/259729236/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/265193142/>

Нормативные документы:

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;

- Земельный Кодекс Российской Федерации;

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

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №297;

- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №298;

- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №299;

- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 25 сентября 2014 года №611.

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.

Методическая литература:

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

Прочие источники информации:

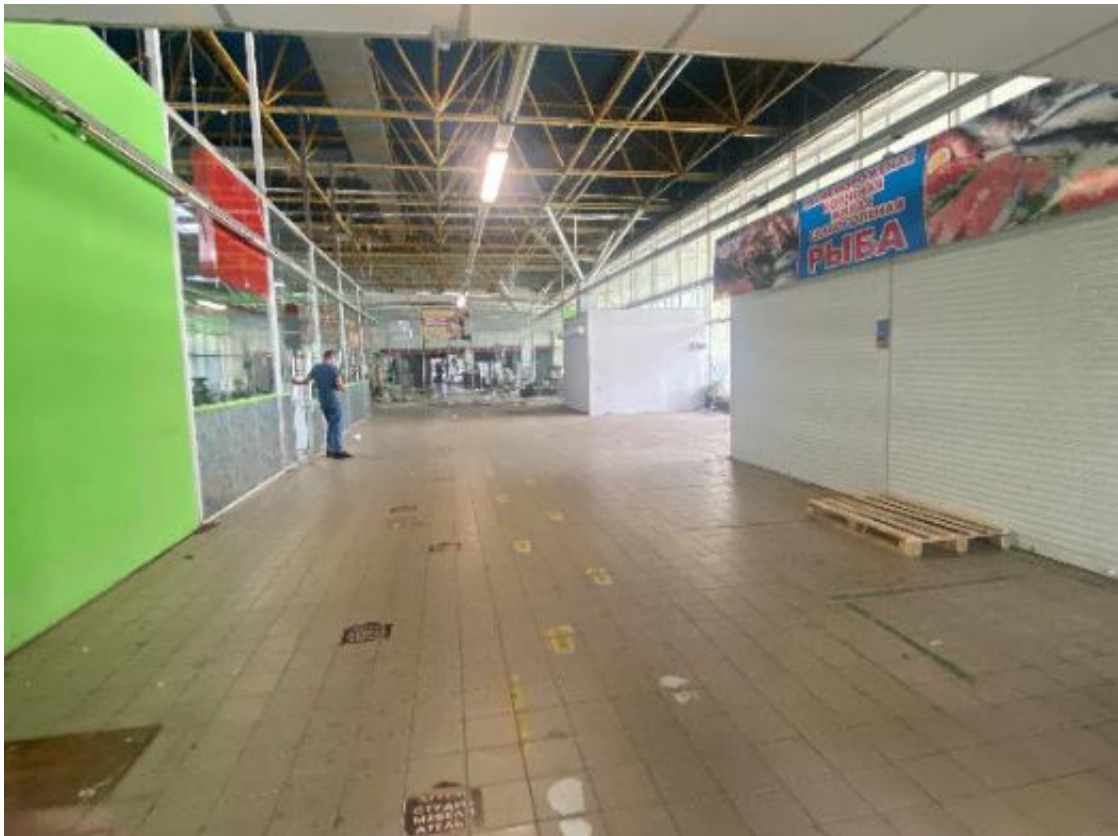
Информация, размещенная на страницах интернет-сайтов: <http://wikipedia.org>.

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.











ПТ-1502/21-6 от 15.02.2021

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве»
 Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии»

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

На основании запроса от 20.01.2021, поступившего на рассмотрение 20.01.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Знание		вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4			
20 января 2021г. № КУВН-402/2021-1911927			
Кадастровый номер:	77:05:0006002:1055		
Номер кадастрового квартала:	77:05:0006002		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Ипентарный номер 2866/12; Условный номер 2118656 04.08.1992 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 257440		
Адрес (местоположение):	Москва, мкр Чертаново Северное, двор 823		
Площадь, м2:	4346.5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1983		
Год завершения строительства:	1983		
Кадастровая стоимость, руб:	429627880.04		
Кадастровые номера влпх объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0006002:13681		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании влпх сооружений:	77:05:0006002:12592, 77:05:0006002:12593, 77:05:0006002:12594, 77:05:0006002:12595		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уттенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Березинский Олег Юрьевич		

Раздел 1. Лист 1



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

А.Ш. АНЕСЬ Д.И.
 ИНЖЕНЕР 2 КАТ

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
20 января 2021г. № КУВИ-002/2021-1931927	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	77-05/006002:1055

1	Привладелец (правообладатель):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АТЛАНТ"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77-11/110/2006-579 28.11.2006 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		07.06.2007 00:00:00
	номер государственной регистрации:		77-77-05/041/2007-311
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 07.06.2007 по 31.08.2021 с даты государственной регистрации по 31.08.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "КОПЕЙКА-МОСКВА", ИНН: 7715196234
	основание государственной регистрации:		Дополнительное соглашение от 01.10.2014 №3 к Договору аренды, № СЧ823.01-0306/Д. Выдан 20.03.2006 Договор аренды от 20.03.2006 № СЧ823.01-0306/Д. Дополнительное соглашение от 20.03.2006 № 1. Выдан 20.03.2006
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		



полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

КУШАРСКАЯ А.В.
ИНЖЕНЕР 2 КАТ

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №2	Раздел 2	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 4
20 января 2021г. № КУВН-002/2021-1931927		77-05-006002:1055	
Кадастровый номер:		77-05-006002:1055	
4.1	<p>вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:</p>	<p>Доверительное управление 31.12.2020 11:00:53 77-05-006002:1055-77/051/2020-2 Срок действия с 31.12.2020 с даты государственной регистрации договора до 01.10.2021</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Мегаполис-Инвест" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АТЛАНТ", ИНН: 3445109706</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-13, Выдан 22.10.2020</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-12, Выдан 25.07.2019</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-10, Выдан 26.02.2019</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-9, Выдан 01.03.2018</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-8, Выдан 12.09.2017</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-7, Выдан 10.03.2017</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-6, Выдан 01.12.2016</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-5, Выдан 27.10.2016</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-4, Выдан 11.02.2010</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-3, Выдан 14.04.2009</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-2, Выдан 30.09.2008</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-1, Выдан 25.01.2007</p> <p>Правила доверительного управления. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АТЛАНТ», зарегистрированное Федеральное агентство по финансовым рынкам от «17» октября 2006г. (в реестре за № 0642-94119279), Выдан 17.10.2006</p>	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

КУЗЬАНЦЕВА Л.Н.
ИВАНОВА Е.А.

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

Здание	
Лист №1 Раздел 4	вид объекта недвижимости
20 января 2021г. № КУВН-002/2021-1931927	Всего листов раздела 4: 1
Кадастровый номер:	Всего разделов: 3
77:05:0006002:1055	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)	
Масштаб 1:900	Условные обозначения
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

КУВАНОВА Я.В.
ИНЖЕНЕР 2 КАТ

По плану № 13,95350396
 АРХИВНО-КАПИТАЛЬНЫЕ РАБОТЫ
 Лист Подпись

2118656

Административное управление
 ГБУ Мосгортранс

61

Начальник отдела
 Ибрагимов Ибрагим АБДУСЕСИД НАСИРЪ

Экз. № 2866-12
 Лист № 2614
 Шифр фонда
 Шифр проекта

№ 1 (подразделение здания) № 1323 (электронность)
 № 1 (этаж) № 1
 № 1 (район) № 1
 № 1 (район) № 1

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Наименование объекта: Северное отделение

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

Кроме того, имеются: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)
 Материал крыши: металлочерепица площадь крыши: 3896 кв.м.
 Осад. 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.
 Объем: 33643 куб.м.
 Приведенная общая площадь по зданиям: 4374 кв.м., в т.ч. общей: 4374 кв.м.
 из них:
 А. Иные помещения: Приведен. общ. площ. кв.м., в т.ч. общей площади: 4374 кв.м.

А. Распределение жилой площади:

№ п/п	Жилая площадь находится:	Количество				Тактика размещения								
		Квартал	Комнаты	Общая площадь	в том числе в жилых домах	Квартал	Комнаты	Общая площадь	в том числе в жилых домах	Квартал	Комнаты	Общая площадь	в том числе в жилых домах	
1	1 в квартирах	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
2	2 в лоджиях, коридорах, санузлах													
3	3 в общих местах													
4	4 в служебных помещениях													
5	5 в помещениях для хранения													
Итого:														

Из общего числа жилой площади выделяется:

6	а) в мансардах												
	б) в мезонинах												
	в) в цокольных этажах												
	г) в подвалах												
Итого:													

Б. Распределение квартир по числу комнат (без общей и коридор. сист.)

№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общая площадь	Жилая площадь	Тактика размещения			
					Число квартир	Общая площадь	Жилая площадь	Число квартир
1	1 Однокомнатные							
2	2 Двухкомнатные							
3	3 Трехкомнатные							
4	4 Четырехкомнатные							
5	5 Пятикомнатные							
6	6 Шестикомнатные							
7	7 в семи и более комнат							

И. И. И.

4374

2372
4317

Архивная копия

б. Общие помещения общей площади 4317 кв.м.

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения							
		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	Кухня в вахит. помет.												
2	Торговая	4317		3042		4372		3042		3466		1827	
3	Производственная												
4	Складская									233		233	
5	Бытового об. служ.												
6	Гаражи												
7	Учрежденческая												
8	Общественно-питательная												
9	Бюро												
10	Учебно-научная												
11	Детские-санитария												
12	Культ.-просветит.												
13	Детские сады и ясли												
14	Театров и зрел. предпр.												
15	Творческие мастерск.												
16	Профессионального образования												
17	Прочая									675		675	
	Итого:	4317		3042		4372		3042		4374		2835	

В том числе: 1. Площадь помещений: общая _____ основная _____ 2. Доходы от: общей _____ основной _____

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

№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения			
				Всего	Основная	Всего	Основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комн. детских, детских и др.						
2	Культурно-просветительная:						
	а) кр. уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) службы жилищ. контор						
	в) тепловозел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	из тверд. топлива						
	Итого:						

17. Описание конструктивных элементов и определение януса основного строения

Группа плит. I

Сред. квл. площ. кварт. _____

Сторона № 33

кв. внутр. отдел обширный

Сред. внутр. высота помещений 2,65

Площадь № 56

№ п/п	Владелец/наименование конструктивных элементов	Основные конструктивные элементы (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (обедн., трещины, гниль и т.п.)	Удельная стоимость элементов	Площадь в кв. м	Удельная стоимость по кв. м	Ванос в %	Процент януса на условн. расч. конструктивных элементов делен. на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	несущий бетонный, облицованный кирпичом	хорошо				15	1.20
2	А. Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичная, облицовка из кирпича	хорошо			10	1.0	
	Б. Перегородки	несущий кирпичный, облицовка из кирпича	хорошо	10		10	2.5	2.50
3	Перегородки:	чирдачные	несущий кирпичный					
		междустакные	несущий кирпичный					
		подвальная	несущий кирпичный		27		27	1.5
4	Крыша с утеплением	деревянная, утепленная, облицовка из кирпича	хорошо	4		4	3.0	2.10
5	Полы	бетонные, облицовка из кирпича	хорошо	8		8	2.5	2.25
6	Проемы:	оконные	деревянные, облицовка из кирпича					
		дверные	деревянные, облицовка из кирпича		13		13	2.0
7	Отделка:	наружн. отделка	окраска - коррозийная, штукатурка					
		внутренн. отделка	штукатурка, окраска, обои				10	2.5
Системы и электротехн. работы	Центр. отопление	отсутствует						
	Радиотелевизионное	отсутствует						
	Вентиляция	отсутствует						
	Канализация	отсутствует						
	Газоснабжение	отсутствует						
	Телефон	отсутствует						
	Телевидение	отсутствует						
	Ванос:							
	о газ. отопл.							
	о доп. отопл.							
	о горяч. воде							
	Горючая вода/отопл.							
	Вентиляция							
Газоснабжение								
М. электропл.								
Лифты								
Электроосвещение								
Разные работы				4		4	2.0	0.8

$\frac{24}{100} = 2.88$
 $\frac{8}{100} = 0.08$

* януса, приведенный к 100 по формуле:

Итого: 100
 процент януса (по 9)
 Удельн. вод (гр. 7) 25.68
 $\frac{25.68}{100} = 25.68\%$
 $\frac{25.68}{100} = 25.68\%$

2. Описание конструктивных элементов и определение класса тепловой пристройки

Сред. худ. индекс кварт. _____

Сборник № _____

Сред. вузур. высота помес. _____

Таблица № _____

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (обедки, трещины, гнили и т.д.)	Удельный вес конструктивных элементов	Площадь и удельный вес в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Класс в %	Приведенный класс по формуле
1	Фундаменты							
2	А. Наружные и внутренние капитальные стены							
	Б. Перегородки							
	В. Перегородки чердачные							
3	Междуэтажные							
	Подвальные							
	Крыша							
4	Полы	<i>гидроизоляция, цементно-песчаный, линолеум, паркет.</i>						
5	Оконные							
	Дверные							
6	Внутренняя отделка	<i>штукатурка, окраска, обои, панели.</i>						
	Внешняя отделка							
	Оформление							
7	Центральное отопл.							
	Лучевое отопление							
	Водопровод							
	Канализация							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	Ванны:							
	с газом, котлом.							
	с дров, котлом.							
с котлом, котлом.								
Горячая вода								
Вентиляция								
Газоснабжение								
Кухонный прибор								
Лифты								
Электроснабжение								
8	Иные работы							

3 класс, приведенный к 100 по формуле:

$$\frac{100 \cdot \sum_{i=1}^n K_i \cdot W_i}{\sum_{i=1}^n W_i} = 100$$

№ п/п	№ объекта	№ таблица	Стоимость по таблице	«Летний» по «Строени»	Итого							Условно-вещ. строит. по-сле поправки	Стоим. сд. к.п. после арматур. поправки, в руб.	Вос-ста-сто-им. в руб.	Σ
					Из яноту полярн.	Из ограню полярн. квартир	Из отклон. ст группы и капталы.	Из отклон. строител.	12	13	14				
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	Торговое	33 5 ^б	1471,04							1,04	13,91	15000	24000	24	1212,95
										0,95					1212,95
1	Торговое	33 5 ^б	1471,04							1,04	13,91	15000	268350	26	2012,95
	—	33 5 ^б	1471,04							0,95			16222	26	2012,95

543962 4029.
16121 1049289

Работу выполнил: 01.12.92
/подпись/ [подпись]
Проверил бригадир: _____
" " 19__ г. /подпись/ _____
Начальник бюро: _____
" " 19__ г. /подпись/ _____

К. 1.048.124х156 1062762 49707
Генеральный директор: _____
" " 06 1992 " " 06 1992 " " 19__ " " 19__
[подпись] [подпись]

7В. Потребность в капитальном ремонте строений

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Классификация	Кол-во эт	% износа	Потребность в капитальном ремонте				Сумма в руб.				
					В т.ч.		Дать за один раз		19__ г.	19__ г.	19__ г.		
					Ремонт	Синк	Ремонт	Синк					
6	7	8	9	10	11	12	13	14					
1	Фундаменты												
2	Стены рамные	кв.м											
3	Стены перегородки	кв.м											
4	Перегородки деревянные	"											
5	Перегородки железобетонные	"											
6	Челючные	кв.м											
7	Ванно-туалеты	"											
8	Кухни	"											
9	Посудомоечные машины	"											
10	Столешницы	п/м											
11	Оборудованные	кв.м											
12	Кухни	"											
13	Воздуховоды, решетки	п/м											
14	Внутренние перегородки	"											
15	Лестницы	кв.м											
16	Сараи	"											
17	Сараи	"											
18	Сараи	"											
19	Сараи	"											
20	Сараи	"											

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
20	Прочие	экономич. печенг.	кв.м.										
21		кварт. внутрик.	шт.										
22		- " - наружные	- " -										
23	Засек	перуки, отделе	кв.м.										
24	Отопление	трубы, центр. отоп.	п/м										
25		радиаторы	оскд.										
26		панельные или квадратные	кв.м.										
27		печи на тверд. или жидк. топли.	шт.										
28	Водопров.	АГВ колонки	- " -										
29		умывальники	- " -										
30		санузлы	- " -										
31		водопров. трубы	п/м										
32	Канализ.	уличная	шт.										
33		спускные бочки	- " -										
34		канализацион. трубы	п/м										
35		трубы, котлы, водосб.	- " -										
36	Плита	ванны	шт.										
37		установ.	- " -										
38		колосники газ. или на тверд. топли.	- " -										
39		трубы газовые	п/м										
40	Плита	газовые 2-х комб.	шт.										
41		- " - 4-х комб.	- " -										
42		электрические	- " -										
43		телевизионные	общая длина										
44	Плита	ванны	шт.										
45		световая электрорр.	п/м										
46		сигналы электрич.	- " -										
47		установка устройств	шт.										
48	Плита	электрочайник	- " -										
49		вентиляцион. стояки и трубы	п/м										
50		мукопроводы, стояки	- " -										
51		балконы/лоджии	шт.										
52	Плита	зерка	- " -										
53		стулья	- " -										
54		плоскости	кв.м.										
55		отделочные	п/м										
56	Прочие работы	мусорооб. камеры	шт.										
57		обделочные	- " -										
58		тепловые узлы	- " -										
59		подоконники	- " -										

Потребуется в надремонте по отрасли _____ руб.

" " _____ 19__ г.

Работу выполняет:

(должность, Ф., И., О., подпись)

Зак.1660, тир. 50000

Агентство охраны
Архивное управление
ФСБ Московской области

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 8 лист 88

Исполнитель: *[Signature]*
М.П. [Signature]
М.П. [Signature]
М.П. [Signature]
М.П. [Signature]



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.

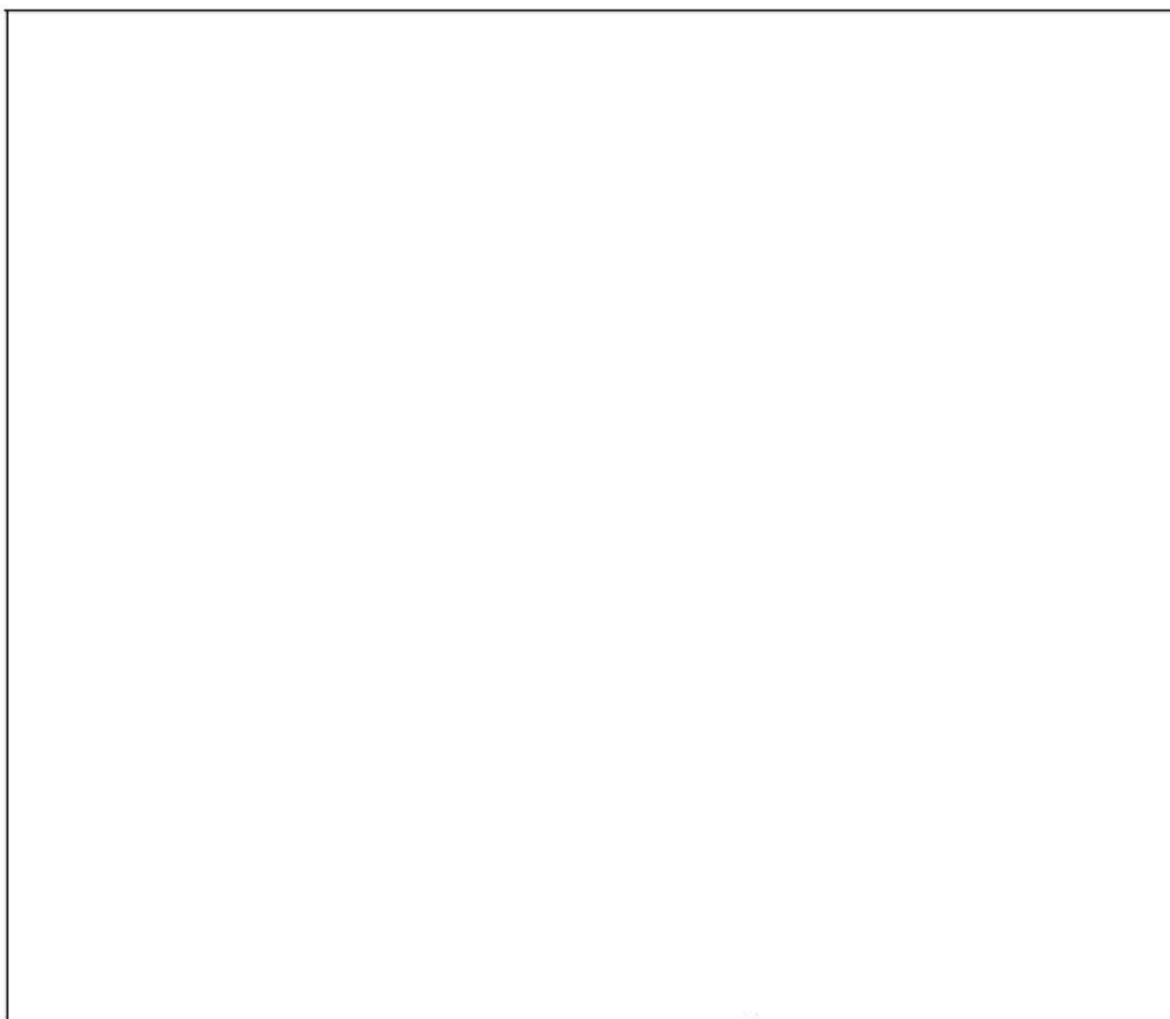
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

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 09 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 Таймуратовой Тайланор Раширбековны, 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 Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

КШ.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"03" июля 2016г., № 77/591/16-633652

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	Предельные номера:	77-05-0006002-7				
7	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
8	Адрес (описание местоположения): г. Москва, мкр. Северные Чертолово, в/дн. 823					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5)					
12	Площадь: 4880 +/- 24 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, владеющих частью или частью с кадастрового учета: 77-05-0006002-7					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус вклада в земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия архивного характера - 01.05.2019					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Коротаева Татьяна Геннадьевна №77-11-454, ООО "ГЕОПРОФ", 04.04.2014					

Начальник отдела
(подпись, должность)

М.П.

М.П.

Г.С. Баранов
(подпись, фамилия)

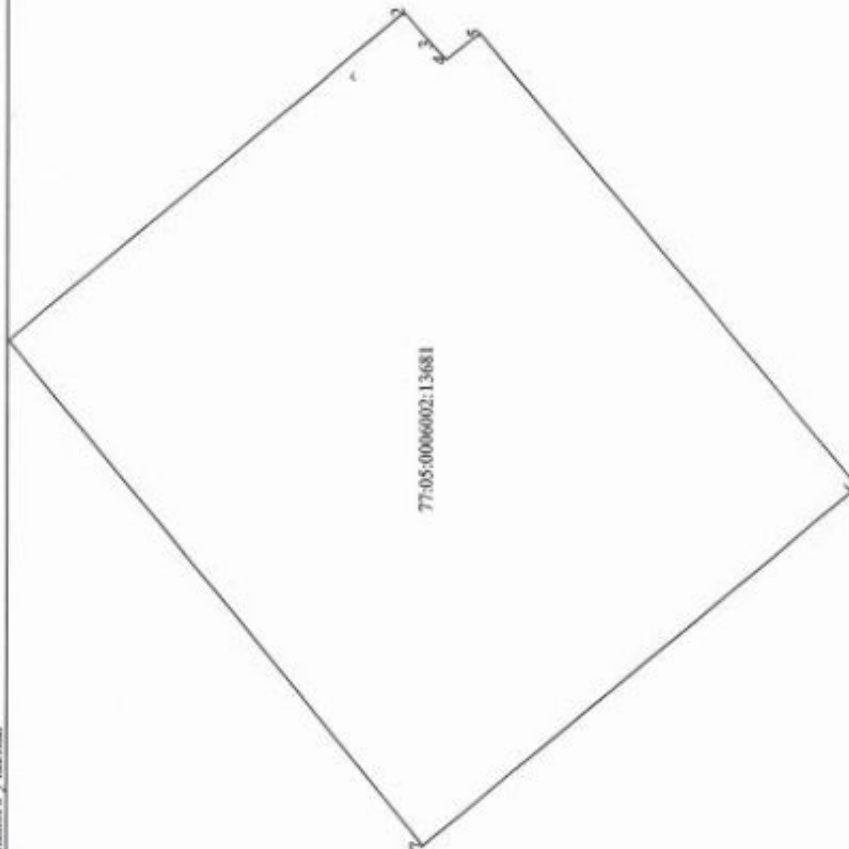
Приложение 1 к Договору
№ М-05- 049452
от «26» август 2016 г.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"03" июня 2016г. № 77/501/16-633652

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



5 Масштаб

Начальник отдела
(подпись)

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.

От Арендатора:

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


К.В. Виноградов
« » 2010 г.
М.П.



Правительство Москвы
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА
ГОРОДА МОСКВЫ
Управление оформления жилищных
и земельно-имущественных отношений
Принятая, об изложении и оформлении
визы: 13.08.2016
подпись: *Александр*



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
Проведения государственной регистрации
СОГЛАШЕНИЯ
Дата регистрации
№ регистрации <u>77:05:0006002:1055-2020-07/051/2021-4</u>
Государственный регистрационный номер
Государственный регистрационный номер

**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 Терпиковны, 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.

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

Исп. Ермолаева Е.В.



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

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

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

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

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

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

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

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

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

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

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

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

5. ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

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


Исп. Ермолова 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



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКОВСКОЙ
 ОБЛАСТИ
 ДЕПАРТАМЕНТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА
 ОБОРОТОМ ОРУЖИЯ
 Утверждение отобранных в продажу
 лицензий право-деятельности от
 10.05.2017 г.

Департамент по контролю за оборотом
 оружия
 Алла Дюпина



Дом Бизнеса Магазины Услуги


Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Еда

Коммерческая недвижимость — Поиск по объявлениям Москва — Центр/ПЗСМ — Поиск

Москва, Недвижимость, Коммерческая недвижимость, Продажа

Габ 8 лет окупаемости

Добавить в избранное Добавить заветку 11 января в 11:26



145 000 000 Р
за всё

8 958 712-34-87

Написать сообщение

Тип недвижимости
Склады
На Avito с марта 2011

Подписаться на продавца

Контактный email
Вашей

№ 104603245, 11 7962-143

Антивирус Windows
Полная информация о Windows, обновления и защита. Подробнее

Введите здесь текст для поиска

145 000 000 Р
за всё

8 958 712-34-87

Написать сообщение

Тип недвижимости
Склады
На Avito с марта 2011

Подписаться на продавца

Контактный email
Вашей

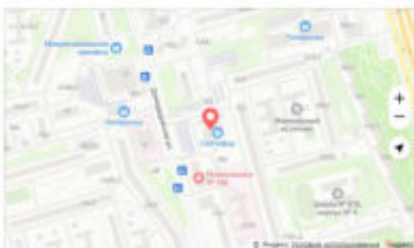
№ 104603245, 11 7962-143

Антивирус Windows
Полная информация о Windows, обновления и защита. Подробнее

Введите здесь текст для поиска

О помещении
Площадь: 1545 м²

Расположение
Москва, Давыдовская ул., 7/1
→ Давыдовская, 600 м → Среднее, 900 м → Зябликово, 2,3 км [Смотреть карту](#)



Описание
Продаю арендный бизнес с окупаемостью 8 лет учета индексов и налогов 7,2 лет доходность 14 % годовых. Частая окупаемость 0 лет
Это старинно-стоище двухэтажного здания площадью 1 545 кв.м на арендованном у города земельном участке на 49 лет. Здание расположено в центре большого

145 000 000 P
за всё

8 958 712-34-87

Написать сообщение

Описание

Продаю арендный бизнес с окупаемостью без учета индексации и налогов 7,2 лет, доходность 14 % годовых. Чистая окупаемость 9 лет.

Это отдельно стоящее двухэтажное здание площадью 1,545 кв.м на арендованном у города земельном участке на 49 лет. Здание расположено в центре большого жилого массива Орехово-Борисово Северное в 10 мин. пеших от ст.м. Домодедовская. Арендаторы: 1-ый этаж занимает продуктовый супермаркет марки цен "Светофор" с парковкой на участке, пункт выдачи "Озон", магазины различного типа и табачка, 2-ой этаж Дарк стор "Мачито". Здание сдано на 100%. Общед.теплота МУП 1,87 млн. руб. в собственности физ.лица на УОИ.

Расположение магазина "Светофор" придает месту активный покупательский трафик, народу много. Т.к. цены в магазине на 30-40% ниже обычных сетей. Актуально сезонно.

Похожие объявления

Avito

Рентавис

1 450 000 000 P
за всё

8 495 921-56-30

Написать сообщение

Продажа особняка 11653 м2

Добавить в избранное

Добавить заметку

Фирма в 15 сек

Рентавис

116 Адыл с марта 2019

Написать сообщение

Подписаться на новости

Контактное лицо: АН Рентавис

№ 229121091, 49 495 (+7)

1 450 000 000 P
за всё

8 495 921-56-30

Написать сообщение

Ресторан
Складов
На Аято с марта 2019

Подписаться на новости

Контакты
АИ Ренталс

№ 228122815, 405 (+7)

Ресторан
Офис в бизнес-центре класса А и класса В. Складов 1000 кв.м. Предпочтительны варианты аренды бизнеса.

Комната аренды
120 кв.м.
750 000 P

Комната аренды
130 кв.м.
8 880 000 P

Arizaplan Windows
Полнофункциональный Windows, интерфейс в стиле "Технопарк"

О здании
Площадь: 11653 м²

Расположение
Москва, Борокское ш., 6
Голубое 1 км • Солнцево 1,3 км • Борокское шоссе 2,2 км [Скачать карту](#)

Описание
Популярный арендный бизнес (ГАБ). Динамичность 7%, окупаемость до 13-14 лет. Современный торговый центр расположен в шаговой доступности от метро.

1 450 000 000 P
за всё

8 495 921-56-30

Написать сообщение

Ресторан
Складов
На Аято с марта 2019

Подписаться на новости

Контакты
АИ Ренталс

№ 228122815, 405 (+7)

Ресторан
Офис в бизнес-центре класса А и класса В. Складов 1000 кв.м. Предпочтительны варианты аренды бизнеса.

Комната аренды
120 кв.м.
750 000 P

Комната аренды
130 кв.м.
8 880 000 P

Arizaplan Windows
Полнофункциональный Windows, интерфейс в стиле "Технопарк"

Описание
Популярный арендный бизнес (ГАБ). Динамичность 7%, окупаемость до 13-14 лет. Современный торговый центр расположен в шаговой доступности от метро "Товарики" и "Солнцево", на первой линии домов Борокского шоссе

- Работает 24/7
- Лифты: Нет
- Вентиляция: Приточно-вытяжная
- Кондиционирование: Центральное
- Безопасность: Круглосуточная охрана, Система пожаротушения, Видеонаблюдение
- Промывка: Коллекционная
- Парковка: Моторочная

Складов помещением ТЦ Солнечный расположен на первой линии Борокского шоссе. Год строительства 2004. Земля 1,8 га в аренде, парковка на 171 машину. ТЦ занят на 95%. Явными арендаторы Парквест, Эльдорадо, Бурер Каш. Площадь 190 тысяч кв.м.

Отличный вид. Планировка открытая. Теплый район. Тип напольное покрытие С НДС. Месячный арендный поток около 15 млн/мес. Расходы около 6 млн/мес. Все коммерческие условия обсуждается на переговорах после просмотра.


По 13325

Поделиться

Avito Аренда Недвижимость Работа Услуги Еда

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Москва Москва/Псков Поиск


Договорился Материалы Товары Поиск и регистрация [Написать объявление](#)

 Investment Corporation

Москва Недвижимость Коммерческая недвижимость Прочие Услуги

Продажа арендного бизнеса

[Добавить в избранное](#) [Добавить заветку](#) 11 января в 11:21



130 000 000 Р
за всё

281 950 Р за м²

8 958 794-59-08

[Написать сообщение](#)

Investment Corporation
Компания

[Подписаться на новости](#)

Компания-продавец
Сергей

№ 2114508405 (1) 403 (+7)

[Investment Corporation](#)

Архивизация Windows
История архивизации Windows отображена в журнале "Панель задач".

Введите здесь текст для поиска

130 000 000 Р
за всё

281 950 Р за м²

8 958 794-59-08

[Написать сообщение](#)

Investment Corporation
Компания

[Подписаться на новости](#)


Компания-продавец
Сергей

№ 2114508405 (1) 403 (+7)

О здании
Площадь: 481 м²

Расположение
Москва, ул. Удальцова, 1
• Новогорская, 430 м
• Проспект Вернадского, 900 м
• Воронцовская, 2 км

[Скачать карту](#)



Investment Corporation
Агентство недвижимости

Популярные объявления

- Популярное объявление: 114 м², 433 000 Р
- Популярное объявление: 14,5 м², 300 000 Р
- Популярное объявление: 280,4 м², 450 000 Р

Архивизация Windows
История архивизации Windows отображена в журнале "Панель задач".

Введите здесь текст для поиска

130 000 000 Р за всё
281 955 Р за м²

8 958 794-59-08

Написать сообщение

Investment Corporation
Активист недвижимости

Подписаться на продавца

Компания: Инд Сервис

№ 2214506405, (0) 493 (+3)

Investment Corporation
Активист недвижимости

- Получить консультацию 112 м² 432 000 Р
- Получить консультацию 74 м² 300 000 Р
- Данные 180 м² 450 000 Р

Авито: активисты Avito.ru работают в режиме "Телемаркет"

Описание

- Дачки в отличном жилом районе;
- Удобный выезд на Ленинский проспект;
- Улицы улицы соединит Ленинский проспект и Проспект Вернадского;
- Весь автомобильный трафик идет дачки;

Продается отдельно стоящие дачки площадью 481 кв м и расположенное по адресу: Москва, ул. Удальцова д.1 стр.1. В здании 2 этажа. Площадь первого этажа 300 кв м., площадь второго 180 кв м.

Земельный участок в собственности. Площадь земельного участка 600 кв м.

В прилегающей дачки расположен магазин Абура Восток. Рядом находится дом бизнес класса и офисный центр Удальцова Плаза. Через дорогу расположен офис Новатек. В ближайшем времени, в непосредственной близости, будет открыта станция метро ул. Новаторов.

Номер объекта: 4053773154628

Поделиться

180 000 000 Р за всё
156 521 Р за м²

8 958 715-27-08

Написать сообщение
Сделает заказ 30 минут

АН "Гермес Реалти"
Компания
18 Авито с мая 2017

Подписаться на продавца

Компания: Инд Ветрил

№ 107528006, (0) 328 (+3)

Авито: активисты Avito.ru работают в режиме "Телемаркет"

Продажа осз 1150 м2 у метро Царицыно в юао

Добавить в избранное · Добавить ссылку · 29 декабря 2021

Авито: Недвижимость · Активисты недвижимости · Продажи · Дачки

Авито: Недвижимость · Продажи · Дачки

180 000 000 P
за всё

150,521 P за м²

8 958 715-27-98

Написать сообщение
Отправить заявку 30 минут

Ан "Торис Репити"
Компания
На Markt с мая 2017

Подписаться на новости

Контактное лицо
Виталий

№ 1075218056, ☎ 2028 (42)

Ан "Торис Репити"
Ан "Торис Репити" - Мы стремимся быть первыми среди компаний, реализующих коммерческую недвижимость в Москве и области.

Коттедж 600 кв. м в Дзержинском 10 537 150 P

Коттедж 200 кв. м в Басковском центре 415 602 P

Кристалл Windows
Получите максимум от Windows, обновив его до Windows 10.

О здании
Площадь: 1150 м²

Расположение
Москва, Касильская ул, 22к1
• Царицыно, 500 м • Калитинская, 1,5 км • Орехово, 1,5 км [Скрыть карту](#)

Описание
Продается готовый арендный бизнес. Арендатор супермаркет Петерока (первый этаж), офисы (второй этаж). Арендный платеж в месяц (ММП) - 1 700 000 рублей, с учетом расходов окупаемость около 8 лет. Долгосрочный договор аренды. Ежегодная индексация арендной ставки 3%. Здание в двух уровнях 1 этаж - 532,8 кв. м, 2 этаж - 619,9 кв. м. Земельный участок в собственности - 0,079 Га. Тип здания торговый центр. Пол (ОД) 021634. Объект №0300-021634.

180 000 000 P
за всё

150,521 P за м²

8 958 715-27-98

Написать сообщение
Отправить заявку 30 минут

Ан "Торис Репити"
Компания
На Markt с мая 2017

Подписаться на новости

Контактное лицо
Виталий

№ 1075218056, ☎ 2028 (42)

Ан "Торис Репити"
Ан "Торис Репити" - Мы стремимся быть первыми среди компаний, реализующих коммерческую недвижимость в Москве и области.

Коттедж 600 кв. м в Дзержинском 10 537 150 P

Коттедж 200 кв. м в Басковском центре 415 602 P

Кристалл Windows
Получите максимум от Windows, обновив его до Windows 10.

Описание
Продается готовый арендный бизнес. Арендатор супермаркет Петерока (первый этаж), офисы (второй этаж). Арендный платеж в месяц (ММП) - 1 700 000 рублей, с учетом расходов окупаемость около 8 лет. Долгосрочный договор аренды. Ежегодная индексация арендной ставки 3%. Здание в двух уровнях 1 этаж - 532,8 кв. м, 2 этаж - 619,9 кв. м. Земельный участок в собственности - 0,079 Га. Тип здания торговый центр. Пол (ОД) 021634. Объект №0300-021634.

Показать больше

Другие объявления компании

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Еда

Коммерческая недвижимость — Поиск по объявлениям Москва — Центр/ПЗСМ — Поиск

Рентавис На Avito с марта 2019

Москва Коммерческая недвижимость Торговля Торговый центр

Продажа торгового помещения 3337 м2

210 000 000 Р за всё

12 930 Р за м²

8 495 921-56-30

Написать сообщение


Рентавис
Копилка
На Avito с марта 2019

Подписаться на новости

Контактная информация
АН Рентавис

№ 2195423751, 09 РЗ (PZ)

Windows



210 000 000 Р за всё

12 930 Р за м²

8 495 921-56-30

Написать сообщение

Рентавис
Копилка
На Avito с марта 2019

Подписаться на новости

Контактная информация
АН Рентавис

№ 2195423751, 09 РЗ (PZ)

Рентавис

Офисы в бизнес-центрах класса А и класса В. Столовая, VIP-сервис. Предпочтительны ставки аренды от 50000 руб/мес.


Комната 130 м² 730 000 Р

Комната 130 м² 6 880 000 Р

Windows

О помещении
Площадь: 3337 м²

Расположение
Москва, Новоярская б-р, 20Б
• Марьино, 1,7 км • Борисово, 2,1 км • Братиславская, 2,5 км [Скрыть карту](#)



Описание
Топовый арендный бизнес (ТАБ). Доходность 11%, окупаемость до 6-7 лет. Торговый Центр на Новоярском бульваре, 20Б расположен недалеко от метро

210 000 000 P
за всё
12 500 P за м²

8 495 921-56-30

Написать сообщение

Ресторан
Кухня
На Авто с марта 2019

Подписаться на новости

Последнее фото
AP Photo

№ 2105423751, 0 P3 (1/3)

Ресторан
Офис в бизнес-центре класса А и класса В. Свободен. 100% офисы. Предпочтительный статус арендного бизнеса.

Аренда офиса: 120 м² 790 000 P

Аренда офиса: 130 м² 6 880 000 P

Агентство Windows
Найдя подходящую Windows, перейдите в раздел "Платформа".

Описание

Главный арендный бизнес (ГАБ). Длительность, 11%, окупаемость до 8-75 лет. Торговый Центр на Новорязанском бульваре, 25А3 расположен недалеко от метро «Марьино», «Братиславская», «Борисово». Первая линия дома. Парковка перед фасадом здания.
Описание помещений: Целое здание (2 этажа).

Особенный вид. Этаж 1 Планировка открытая. Торговый район. Тип залогового УОИ. Земельный участок в собственности.

Возможен торг

- Налоговая 33.
- Лифты Нет
- Вентиляция Приточно-вытяжная
- Кондиционирование Сплит-системы
- Безопасность Круглосуточный доступ. Круглосуточная охрана. Система пожаротушения. Видеонаблюдение.
- Парковка Наземная.
- Ват 23317

Показать фото

Торговая площадь, 650 м²

в торговом центре «Борисовский пассаж»

Москва ЮАО р-н Орехово-Борисово Северное Каширская ш, 80 На карте

Шатурская - 22 км на транспорте Орехово - 18 км на транспорте Домодедовская - 22 км на транспорте

840 000 P/мес. за всё
10 500 P за м² в мес.

HOMETOWN REALTY

Префикс 390

Документы агентства проверены
На рынке с 2000 года
Будет 100 объектов

+7 985 053-90-72
+7 966 339-71-42

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются бесплатно.
В объявлении указан контактный номер.

Позвоните, чтобы узнать подробности об объявлении № 22001. А также о других наших услугах.

Дмитрий Дмитриев
Менеджер

Продана офисная площадь от 120 000 P в мес.
30 P/кв.метр. Площадь от 100 м² до 200 м². 1 этаж от центра. Любая аренда. Просторно.

+7 (495) 513-24-07

Позвоните, чтобы узнать подробности об объявлении № 22001. А также о других наших услугах.

Позвоните по телефону +7 (495) 513-24-07

Агентство Windows
Найдя подходящую Windows, перейдите в раздел "Платформа".

Не заказывайте

650 м²
Площадь

2 из 2
Этаж

Свободно
Планировка

650 м²
Площадь

2 из 2
Этаж

Свободно
Помещение

БЕЗ КОММИССИИ. ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА.
Без НДС. Оперативный поиск.
Сдается помещение на 2-м этаже ТЦ "Борисовский Пасаж".

В помещении ранее был фитнес-центр и ресторан.

Отличный трафик, первая линия.
Возможна долгосрочная аренда. НЕЛЬЗЯ арендовать под фитнес.
Помещение отлично подойдет под любые торговые либо рестораны. За стеной ресторан Морская.
Площадь помещения 650м
Цена 840тыс. рубль.
Арендные условия предоставляем
Морская пока есть

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

[Позвонить](#)

Условия сделки

Условие	Значение	Тип аренды	Прочие Арендн.
Цена	840 000 руб/мес.	Теплая аренда	Детальный
Этаж	2 из 2	Срок аренды	
НДС	НДС включен 140 000 руб	Максимальный срок аренды	
Обеспечительный взнос	-	Арендная комиссия	
Коммунальные платежи	Не включены	Специаль. платежи	
Восстановительные работы	Не включены	Комиссия от возврата	

840 000 руб/мес.
13 333 руб за м² в год

HOMETOWN REALTY
Привет! HR!
Документы готовы к передаче.
На сайте с 2020 года
[Будь первым](#)

+7 985 053-90-72
+7 966 339-71-42

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются в Рунет. Звонки в 0 часов по номеру мобильного номера.

Позвоните, оставьте комментарий или обратитесь по адресу: [Помещение в аренду](#) (1330000)

Дмитрий Дмитриев
Лет 10 опыта

Не заказывайте арматуру!
Пока не посмотрите у нас! Доставка скидки до 5%. Арматура от 8 руб. за метр! Звоните!

Визитки 02 Описание На карте Коммунальные услуги Помещение объявление

Торговая площадь, 650 м² [Объявление](#)

840 000 руб/мес.
13 333 руб за м² в год

HOMETOWN REALTY
Привет! HR!
Документы готовы к передаче.
На сайте с 2020 года
[Будь первым](#)

+7 985 053-90-72
+7 966 339-71-42

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются в Рунет. Звонки в 0 часов по номеру мобильного номера.

Позвоните, оставьте комментарий или обратитесь по адресу: [Помещение в аренду](#) (1330000)

Дмитрий Дмитриев
Лет 10 опыта

Не заказывайте арматуру!
Пока не посмотрите у нас! Доставка скидки до 5%. Арматура от 8 руб. за метр! Звоните!

Условия сделки

Условие	Значение	Тип аренды	Прочие Арендн.
Цена	840 000 руб/мес.	Теплая аренда	Детальный
Этаж	2 из 2	Срок аренды	
НДС	НДС включен 140 000 руб	Максимальный срок аренды	
Обеспечительный взнос	-	Арендная комиссия	
Коммунальные платежи	Не включены	Специаль. платежи	
Восстановительные работы	Не включены	Комиссия от возврата	
Переносит	1 месяц		

Общая информация

Тип помещения: **офис-кафе**

Состояние: **чистый ремонт**

Периоды: **Нормаль**

Инфраструктура

- Аптека
- Фитнес-центр
- Салон красоты
- Кафе
- Супермаркет
- Отделение банка
- Игровая комната
- Банкомат
- Фуд-корт
- Ресторан

в торговом центре «Борисовский Пасаж»
Москва, ЮАО, р-н Орехово-Борисово Северное, Каширской ш., 30
Шелеповская 22 мкм. на транспорте Орехово 1А мкм. на транспорте
Драматическая 22 мкм. пешком

www.delostrustimmoney.ru/27094330

Воскресенье 03 Октября 14:30

Торговая площадь: 650 м²

840 000 Р/мес. \uparrow

15 128 Р за м² в год

Следить за изменениями цены

Включены НДС, без комиссии

НOMETOWN REALTY

Профи ИРИ

Документы агентств проверены

На рынке с 2009 года

Был 838 объектов

+7 985 053-90-72

+7 966 339-71-42

ОМС и софинансирование
дальнейшее Родит. Залог

В объектах только фактически оплачено

Посмотреть объекты по карте или объектам на карте

12964. 0 объектов в базе

Дмитрий Дмитриев

10 лет опыта

Торговый центр Боресковский гасаж

Под застройку	3927	Тепловая	Торговый центр
Число этажей	Двухэтажный	Площадь участка	7 га
Общая площадь	9 588,4 м ²	Исторический памятник культуры	Рабочий
Число объектов	с 12.01 до 23.06	Адресация	Универсам, Булочная, Пастерский кафе, Абура фитнес, Газовый ресторан, Пастерский кафе, Булочная, Булочная, Пастерский

Площадь офисов класса «А» от 120 000 м²

6-42

60-100 метров. Площадь от 300 м² до 3000 м². 1 этаж от метро. Любая планировка

+7 995 513 24 47

Посмотреть 233-4 объекта в базе. Подробные сведения, документы на 10.10.2023. Настроить уведомления

Не заказывайте

www.delostrustimmoney.ru/24867870

СБЕР ИНВЕСТИЦИИ ЗПИФ

ЦИАН

Аренда Продажа Ипотека Коммерческая Ипотека Услуги ЦИАН

Подписаться в Мессенджер

17 лет, 14.02 491 компания 0 на карте

Свободное назначение, 269 м²

Москва ЮЗАО р-н Академический Никомасский пр-д, 30/43 На карте

Академическая 32 мин. на транспорте Профсоюзная 10 мин. пешком

Новые Черемушки 20 мин. пешком

550 000 Р/мес. \uparrow

24 126 Р за м² в год

Следить за изменениями цены

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

РЕКОМ НЕДВИЖИМОСТЬ

Профи ИРИ

Документы агентств проверены

Агентство недвижимости

На рынке с 2009 года

Был 40 объектов

+7 965 237-58-57

+7 983 666-48-06

ОМС и софинансирование
дальнейшее Родит. Залог

В объектах только фактически оплачено

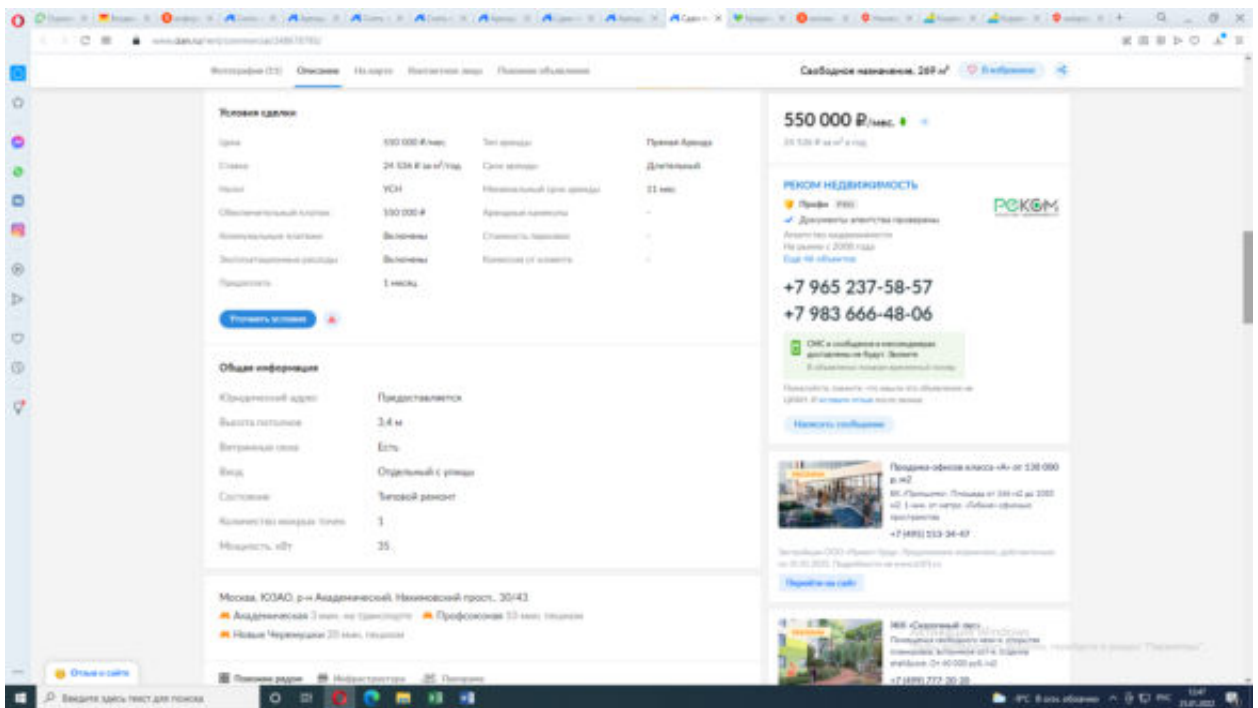
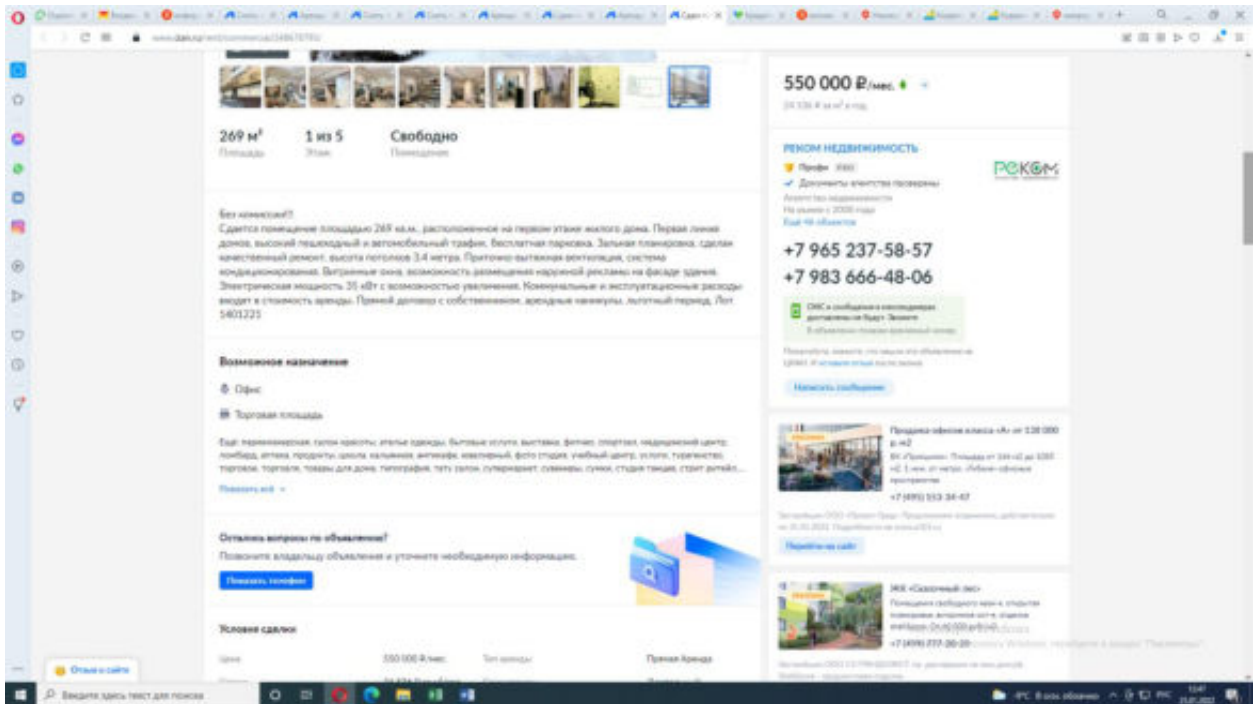
Посмотреть объекты по карте или объектам на карте

12964. 0 объектов в базе

Дмитрий Дмитриев

10 лет опыта

11 фото



www.ded.ru/срочные/12487379/

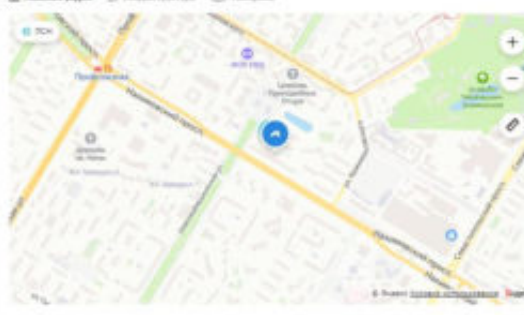
Воскресенье (12) Описание На карте Выставить заявку Показать объявление

Свободное назначение, 289 м²

Москва ЮЗАО ул. Академический, Нахимовский пр-кт., 20/43

- Академическая 3 км, на транспорте
- Профсоюзная 10 км, пешком
- Новые Черемушки 20 км, пешком

Помещение в здании



550 000 Р/мес. \uparrow

28 138 Р за м² в год

РЕКОМ НЕДВИЖИМОСТЬ

Прямой агент

- Договоры аренды проверены
- Агентство зарегистрировано
- На рынке с 2003 года
- Суд №44-обл/суд

+7 965 237-58-57
+7 983 666-48-06

СНС и обременения в государственном реестре недвижимости

Помещение находится в здании, которое является объектом недвижимости.

Помещение находится по адресу: Москва, ЮЗАО, Нахимовский пр-кт., 20/43. Площадь: 289 м². Назначение: свободное.

Написать объявлению

Площадь офиса класса «А» от 120 000 р. м2

ул. Плещеева, Пятницкая от 200 м2 до 2000 м2

1 этаж от центра, отличная видимость

+7 495 153 24 07

Защитный ЦОД - проект Евро-Профессиональные стандарты, соответствие по ГОСТ 2013. Защищенность по классу «А»

Написать объявлению

Три этажа в здании

2145

Без отделки

Жилый дом

Классификация здания

Действующая

Общая площадь

289 м²

Статус участка

В собственности

Приточная вентиляция

Центральное кондиционирование

Оценить сайт

Введите здесь текст для поиска

4°C в это объявление

12487379

www.ded.ru/срочные/12528348/

Аренда Помещения Инвестиция Коммерческая Ипотека Сервисы ЦИАН

Реклама объявлений

Назначение в Москве - Коммерческая - Аренда торговых площадей в Москве - 202802 - Черемушки - центр/Новые Черемушки - Предложение в аренду


сегодня, 12:32 99 просмотров, 0 в избранном

Торговая площадь, 210 м²

в торговом центре «Царское село»

Москва ЮЗАО ул. Черемушки, Профсоюзная ул., 45 1/4 этаж

- Новые Черемушки 3 км, пешком
- Академическая 3 км, на транспорте
- Профсоюзная 10 км, пешком



520 000 Р/мес. \uparrow

20 722 Р за м² в год

Следить за изменениями цены

Высокая историческая ценность, НДС включен 2%

BeProfessional Realty

Прямой агент

- Договоры аренды проверены
- На рынке с 2013 года
- Суд №44-обл/суд

+7 966 046-98-26

СНС и обременения в государственном реестре недвижимости

Помещение находится по адресу: Москва, ЮЗАО, Черемушки, ул. Черемушки, 45/1. Площадь: 210 м². Назначение: торговая.

Написать объявлению

Активация Windows

Идет активация Windows. Перейдите в магазин "Политесис"

Рустем Рустемов

Написать объявлению

Оценить сайт

Введите здесь текст для поиска

4°C в это объявление

12528348

210 м² Площадь

1 из 3 Этаж

Свободно Помещение

Предлагаю в аренду торговое помещение в 3-х этажах от метро Новая Черемушки. Здание формата большого районного торгового центра. Отлично просматривается с улицы Профсоюзной. Перед зданием парковка. Среди арендаторов: торговые центры, пункты выдачи СДЭК и Вайлдберриз, детский магазин Бумбля, магазины одежды, мебели, велосипедов, строительная компания, велосипеды и многие другие. Близость метро, крупной транспортной магистрали и жилого массива обеспечивает хороший автомобильный и пешеходный трафик.

Помещение, которое мы предлагаем в аренду находится на первом этаже. Планировка очень обеспечивает высокий уровень естественного освещения. Площадь зонирована на зоны перегородками, которые при желании можно легко убрать и сделать один этаж. Данная площадь идеально подходит под шоу-рум, салон, магазин мебели, бытовой техники, одежды-одежды, обуви, ювелирные изделия, магазин детских товаров, продуктов, аптеку, ресторанный бизнес, интернет-магазин, центр.

Обращаю внимание, что в стоимость уже включен НДС, эксплуатация и коммунальные платежи. Звоните, просмотра возможен в удобное для Вас время!

Остались вопросы по объявлению?
Пожалуйста, взгляните на объявление и уточните необходимую информацию.
[Позвоните телефону](#)

Условия сделки

Цена	520 000 руб/мес	Тип аренды	-
Ставка	29 725 руб/м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 94 464 руб	Минимальный срок аренды	-
Объемный коммунальный платеж	1 руб	Архитектурный контроль	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость поручения	-
Вспомогательные объекты	Включены	Возможность отсрочки	3%
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить детали](#)

Общая информация

Высота помещения	3 м
Парковка	Норматив
Количество мест	35
Стоимость	Бесплатно

в торговом центре «Царское село»
Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, Профсоюзная ул., 45

520 000 руб/мес.
29 725 руб/м²/год

BeProfessional Realty
Пробирщик
Документы готовы к проверке
На сайте с 2013 года
Будьте уверены

+7 966 046-98-26

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются БЕСПЛАТНО
В объявлении указан контактный номер

Пожалуйста, обратите внимание: мы несли расходы на оформление и печать документов, связанных с арендой

[Написать сообщение](#)

Рустем Рустемов
Менеджер

Помещение офиса класса «А» от 120 000 руб/мес
81, Лухомово. Площадь от 300 м² до 1000 м². 1 этаж от метро. Обширные возможности

+7 495 553 34 47

Звоните нам! Мы поможем подобрать помещение, отвечающее вашим требованиям

[Позвоните по телефону](#)

ИЖК «Славянский двор»
Помещение с удобным видом из окна, торговый центр, метро, удобная парковка. 210-300 кв. м. 1 этаж

+7 495 777 30 26

Звоните нам! Мы поможем подобрать помещение, отвечающее вашим требованиям

Вторичный рынок

Описание

Налоговые льготы

Торговое помещение, 210 м²

Остались вопросы по объявлению?
Пожалуйста, взгляните на объявление и уточните необходимую информацию.
[Позвоните телефону](#)

Условия сделки

Цена	520 000 руб/мес	Тип аренды	-
Ставка	29 725 руб/м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 94 464 руб	Минимальный срок аренды	-
Объемный коммунальный платеж	1 руб	Архитектурный контроль	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость поручения	-
Вспомогательные объекты	Включены	Возможность отсрочки	3%
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить детали](#)

Общая информация

Высота помещения	3 м
Парковка	Норматив
Количество мест	35
Стоимость	Бесплатно

520 000 руб/мес.
29 725 руб/м²/год

BeProfessional Realty
Пробирщик
Документы готовы к проверке
На сайте с 2013 года
Будьте уверены

+7 966 046-98-26

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются БЕСПЛАТНО
В объявлении указан контактный номер

Пожалуйста, обратите внимание: мы несли расходы на оформление и печать документов, связанных с арендой

[Написать сообщение](#)

Рустем Рустемов
Менеджер

Помещение офиса класса «А» от 120 000 руб/мес
81, Лухомово. Площадь от 300 м² до 1000 м². 1 этаж от метро. Обширные возможности

+7 495 553 34 47

Звоните нам! Мы поможем подобрать помещение, отвечающее вашим требованиям

[Позвоните по телефону](#)

ИЖК «Славянский двор»
Помещение с удобным видом из окна, торговый центр, метро, удобная парковка. 210-300 кв. м. 1 этаж

+7 495 777 30 26

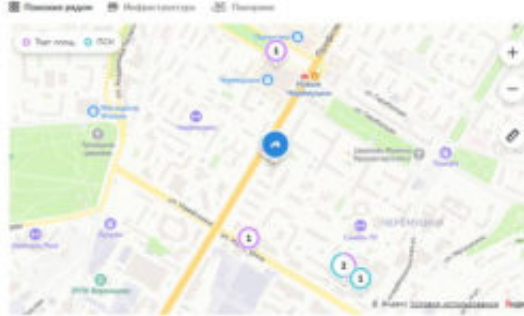
Звоните нам! Мы поможем подобрать помещение, отвечающее вашим требованиям

Возвратные (10) Описание Новое Выставить объявление

Торговая площадь: 230 м² [Выставить объявление](#)

Торговый центр «Царское село»
 Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, Профсоюзная ул., 40
 ● Новое Черемушки 3 км, пешком ● Академическая 3 км, на транспорте
 ● Профсоюзная 15 км, пешком

Плановая аренда ● Индивидуальная ● Прочие



520 000 Р/мес.
 23 725 Р за м² в год

Be Professional Realty
 ● Проверено (180)
 ● Документы готовы к передаче
 На сайте с 2013 года
 104 455 объявлений

+7 966 046-98-26

ОСБ и соблюдение и исполнение обязательств перед Земельным участком по договору аренды земельного участка

Посмотреть рейтинг по всем объявлениям на сайте
 22000 объявлений о аренде помещений

[Написать специалисту](#)

Русский Рунет
 100 отзывов

Популярные объявления
 ● **Популярное объявление** аренда офиса в 130 000 р/мес
 80 Луховицы, Пушкина ул 130 м2 от 100 м2, 1 этаж, от центра, удобная парковка
 +7 (495) 553 34-47

Популярное объявление аренда офиса в 100 000 р/мес
 100 м2, 1 этаж, от центра, удобная парковка
 +7 (495) 553 34-47

Торговый центр Царское село

Тип помещения	Этаж	Тип здания	Торговая площадь
Классическое здание	Двухэтажное	Полностью готовое	0,22 га
Общая площадь	0,8224 м ²	Лифты	1

Прогнозная стоимость

[Оценить объявление](#)

PEREVA
 Собственная инфраструктура


Готовность II кв. 2022 г.

ЦИВИАН Аренда Продажа Инфраструктура Коммерческая Жилая Сервисы **7986**

Находится в Москве ● Коммерческая ● Аренда помещений свободной планировки в Москве ● ЮЗАО ● Черемушки Южная ● 400 м от центра ● Временное здание

цена: 756 000 Р/мес. [Выставить объявление](#)

Свободное назначение, 540 м²
 Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки Южная, Варшавская ш., 540 м² На карте
 ● Академическая 3 км, пешком ● Батуми 15 км, пешком
 ● Красный Строитель 19 км, пешком



756 000 Р/мес.
 14 000 Р за м² в год
 ● Следить за изменениями цены
 Включены эксплуатационные расходы, НДС. Без комиссии

AC-Рунет
 ● Проверено (160)
 ● Документы готовы к передаче
 На сайте с 2007 года
 104 25 объявлений

+7 901 221-49-00

ОСБ и соблюдение и исполнение обязательств перед Земельным участком по договору аренды земельного участка

Посмотреть рейтинг по всем объявлениям на сайте
 22000 объявлений о аренде помещений

[Написать специалисту](#)

Сбербанк России
 100 отзывов

Активные Windows
 100 отзывов

540 м² 1 из 12 Свободно

Сдается в аренду торговое помещение свободного назначения. Расположено на 1 этаже, в нежилой пристройке 12 этажного жилого дома. Помещение хорошо просматривается с проезжей части. Отдельные входы с улицы. Есть припаркованная зона под розетками, дубликатор. Водопровод, централизованная канализация, центральное отопление, водонагреватель, электричество - 40 кВт. Арендные каникулы 2 месяца УЧН. Прямая аренда.

Возможное назначение

Торговая площадь.

Будь самым первым! Большой магазин, интернет-магазин, магазин, торговля, торговля-кафе, торговый центр, свободное назначение, салон красоты, салон, массажный салон, салон, салон косметики, шоу-рум, медицинский центр, парикмахерская, пекарня, стоматологический кабинет.

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

[Позвонить телефону](#)

Условия сделки

Цена	756 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Срок	18 000 ₽ за м ² /год.	Срок аренды	Длительный
Налог	УЧН	Максимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	756 000 ₽	Арендные каникулы	Да

756 000 ₽/мес.
18 000 ₽ за м² в год.

AC-Результ
Опытный агент
Документы готовы к передаче
На рынке с 2007 года
Будь 20 объявлений

+7 901 221-49-00

ОК и объявление в экспедиции
дополнительно будет. Звоните
в объявление будет дополнительный вывод.

Позвоните агенту, он покажет объявление по адресу. В объявлении будет вывод.

[Позвонить телефону](#)

Сергей Васильев
5.0 ★★★★★ 1 отзыв

ИЖК «Славянский парк»
Помещение свободного назначения в торговом центре, торговля, торговля-кафе, торговый центр, салон красоты, салон, массажный салон, салон, салон косметики, шоу-рум, медицинский центр, парикмахерская, пекарня, стоматологический кабинет.
+7 495 777 30 28

Помещение офиса класса «А» от 120 000
в м² в г. Москва. Помещение от 120 м² до 1200 м². 1 этаж. От метро. Объявление опубликовано.
+7 495 513 34 37

Свободное назначение, 540 м²

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

[Позвонить телефону](#)

Условия сделки

Цена	756 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Срок	18 000 ₽ за м ² /год.	Срок аренды	Длительный
Налог	УЧН	Максимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	756 000 ₽	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость аренды	-
Возможные варианты оплаты	Выплаты	Комиссия от клиента	-
Подарки	1 месяц		

[Позвонить агенту](#)

Общая информация

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолка	2,64 м
Внутренний двор	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Теплый ремонт
Мощность, кВт	40

Москва, ЮАО, р-н Чертаново Южное, Вешковское ш., 145/7
Ж. Домово 8 мин. пешком Ж. Битая 11 мин. пешком Ж. Красный Строитель 17 мин. пешком

756 000 ₽/мес.
18 000 ₽ за м² в год.

AC-Результ
Опытный агент
Документы готовы к передаче
На рынке с 2007 года
Будь 20 объявлений

+7 901 221-49-00

ОК и объявление в экспедиции
дополнительно будет. Звоните
в объявление будет дополнительный вывод.

Позвоните агенту, он покажет объявление по адресу. В объявлении будет вывод.

[Позвонить телефону](#)

Сергей Васильев
5.0 ★★★★★ 1 отзыв

ИЖК «Славянский парк»
Помещение свободного назначения в торговом центре, торговля, торговля-кафе, торговый центр, салон красоты, салон, массажный салон, салон, салон косметики, шоу-рум, медицинский центр, парикмахерская, пекарня, стоматологический кабинет.
+7 495 777 30 28

Помещение офиса класса «А» от 120 000
в м² в г. Москва. Помещение от 120 м² до 1200 м². 1 этаж. От метро. Объявление опубликовано.
+7 495 513 34 37

www.dela.dostupno.ru/221733120

Фотографии (3) Описание На карте Коммунальные услуги Показывать объявления

Москва, ЮЗАО р-н Чертаново Южное, Варшавское ш., 145/7
 М. Академ 5 мин. пешком М. Битца 11 мин. пешком М. Красный Стрелок 17 мин. пешком

Площадь участка: 540 м²

756 000 Р/мес.
 35 350 Р за м² в год
 Создать заголовок объявления
 Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

АС-Ремонт
 Опытный персонал
 Длительность выполнения работ
 По плану с 2017 года
 Работ в области: 2

+7 901 221-49-00

СНС и соблюдение и исполнение договоров в сфере Недвижимости
 В области: 10 объектов недвижимости
 Показатели: 1 объект по плану по объявлениям в 2021 г. 3 объекта в сфере недвижимости

Написать объявление

Сергей Власов
 3.0 ★★★★★ 3 отзыва

Под ключ	3375	Тех. проект	Эксп. дом
Классификация здания	Двухэтажный	Общая площадь	540 м²
Статус участка	В собственности		

Одним
 Под ключ 3375
 Материальные затраты Включены Показатели 1

Мед. «Специальный» центр
 Показатели: 1 объект по плану по объявлениям в 2021 г. 1 объект в сфере недвижимости
 +7 495 777 30 28

Активация Windows
 Показатели: 1 объект по плану по объявлениям в 2021 г. 1 объект в сфере недвижимости
 +7 495 777 30 28

Искать здесь текст для поиска

www.dela.dostupno.ru/221733120

PEREVA
 Собственная инфраструктура

Готовность II кв. 2022 г.

ЦИАН
 Аренда Продажа Инвестиции Коммерческая Ипотека Сервисы ЦИАН

Поддержка в Москве Коммерческая Аренда Коммерческой в Москве 32000 м² Москва Центр Бизнеса Школа Бизнеса

Искать здесь текст для поиска

320 Коммерция, 2 кв.метра

Торговая площадь, от 61 до 114 м²
 в торговом центре «Капитальный Бизнес»
 Москва, ЮЗАО р-н Коптево, Мамуло-Масляк ул., 32А. По плану
 М. Болшево - 3 мин. пешком М. Коптево - 13 мин. пешком
 М. Каширская - 8 мин. на транспорте

Счет для бизнеса
 Промышленные ставки от 0,4 до 0,9%
 Открыть счет

от 180 000 до 300 000 Р/мес.
 31 379 Р за м² в год
 Создать заголовок объявления
 Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

Капитальный центр бизнес
 По плану с 2021 года
 Работ в области: 2

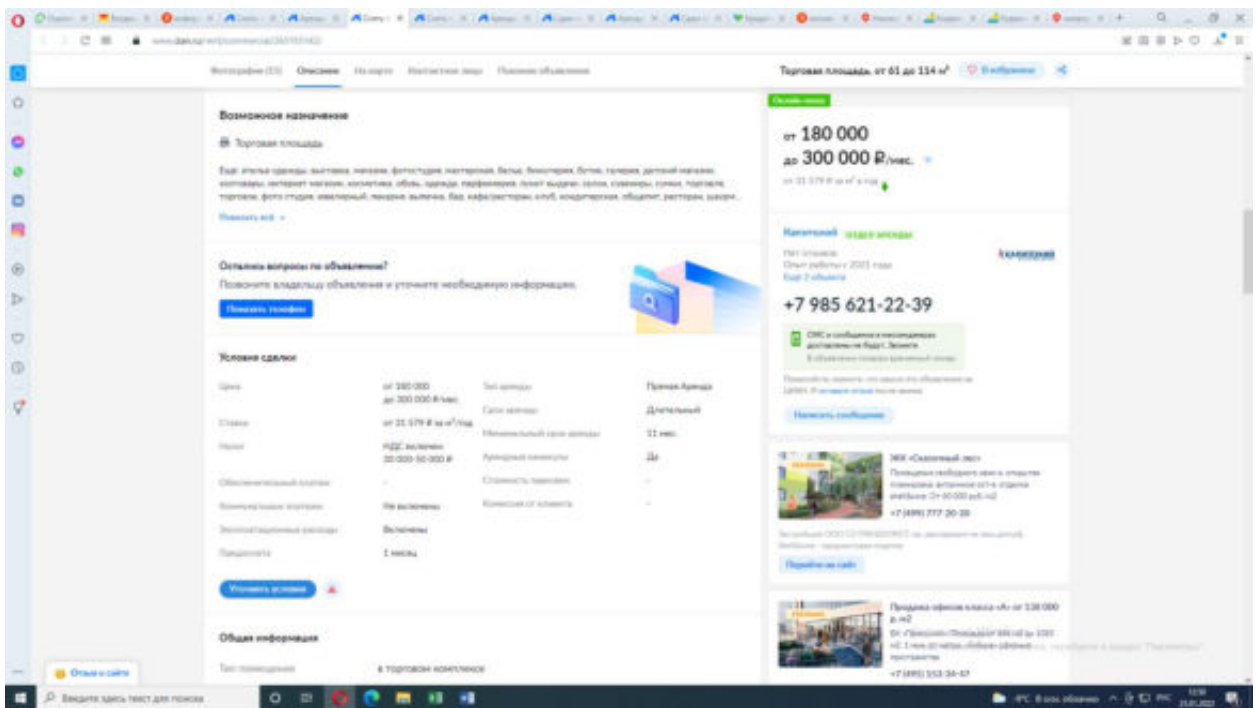
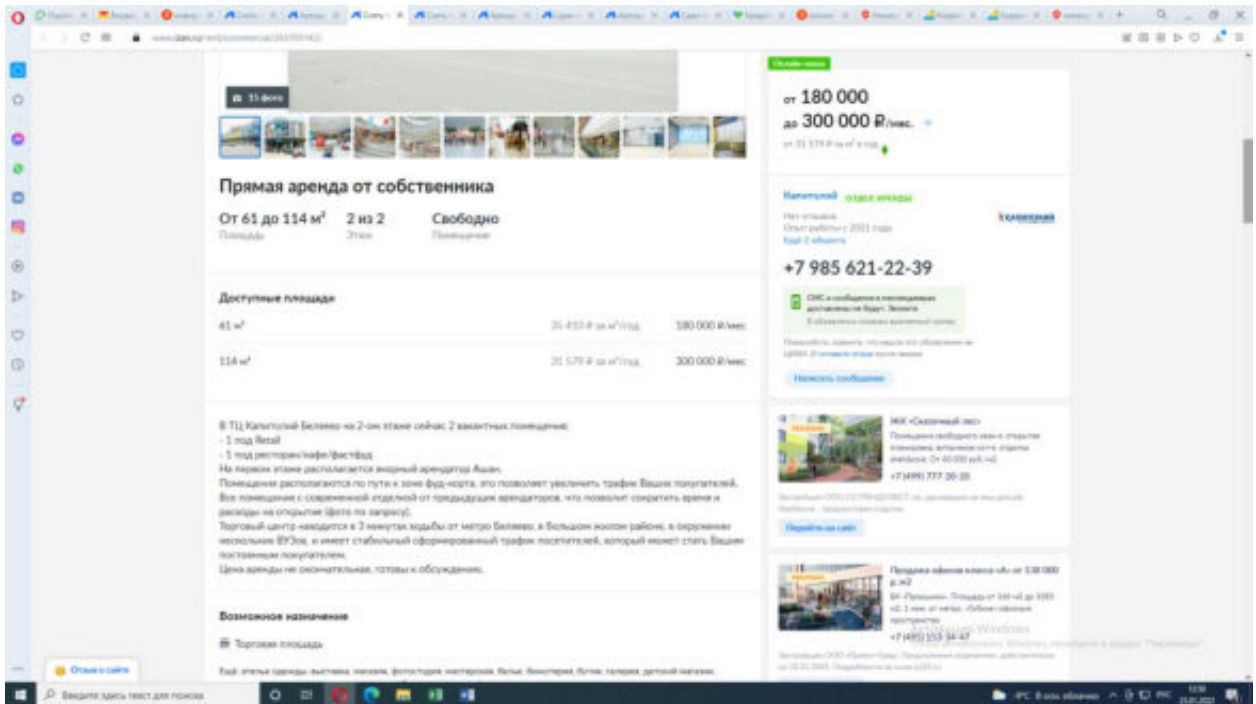
+7 985 621-22-39

СНС и соблюдение и исполнение договоров в сфере Недвижимости
 В области: 10 объектов недвижимости
 Показатели: 1 объект по плану по объявлениям в 2021 г. 3 объекта в сфере недвижимости

Написать объявление

Активация Windows
 Показатели: 1 объект по плану по объявлениям в 2021 г. 1 объект в сфере недвижимости

Искать здесь текст для поиска



www.delo.ru/realty/immobilnyj/20170142

Воскресенье (12) Описание На карте Рыночная цена Показы объявлений

Торговая площадь: от 61 до 114 м²

Общая информация

Тип помещения: в торговом комплексе
 Средний этаж: Не предоставляется
 Высота потолка: 4 м
 Вид: Обзор с улицы
 Состояние: Затягой ремонт
 Мебель: Нет
 Мощность, кВт: 50

Парковка: Подземная
 Парковка: Наземная

Инфраструктура

Аптека рядом: Аптека, Супермаркет
 Банкомат: Отделение банка, Фуд-корт
 Салон красоты: Ресторан, Кафе

в торговом центре «Кантатов Белые»
 Москва, ЮЗАО, р-н Канатов, Машуров-Масляк ул., 32А
 Белые 3 мин. пешком Канатов 35 мин. пешком Канатовская 0 мин. на транспорте

Показать карту Инфраструктура Показать

Стоимость

от 180 000 до 300 000 руб./мес.

Нет ипотеки
 Срок аренды: 2021 год
 Этаж: 2 этаж

+7 985 621-22-39

ОМС и ипотека в кредитном договоре без Залого
 В случае отказа от сделки

Позвоните агенту, мы поможем вам оформить сделку и избежать любых рисков

[Написать объявлению](#)

История цен

ИЖ «Семейный мир»
 Планировка квартиры очень удобная
 Интерьер выполнен от А до Я
 Инженер 2+4000 руб./мес.
 +7 4993 737 30 38

Супермаркет
 На территории 2000 кв.м. торговый комплекс
 Инженер 10000 руб./мес.
 +7 4993 553 34 47

Оценить сайт

Введите здесь текст для поиска

www.delo.ru/realty/immobilnyj/20170142

Воскресенье (12) Описание На карте Рыночная цена Показы объявлений

Торговая площадь: от 61 до 114 м²

в торговом центре «Кантатов Белые»
 Москва, ЮЗАО, р-н Канатов, Машуров-Масляк ул., 32А
 Белые 3 мин. пешком Канатов 35 мин. пешком Канатовская 0 мин. на транспорте

Показать карту Инфраструктура Показать

Стоимость

от 180 000 до 300 000 руб./мес.

Нет ипотеки
 Срок аренды: 2021 год
 Этаж: 2 этаж

+7 985 621-22-39

ОМС и ипотека в кредитном договоре без Залого
 В случае отказа от сделки

Позвоните агенту, мы поможем вам оформить сделку и избежать любых рисков

[Написать объявлению](#)

История цен

ИЖ «Семейный мир»
 Планировка квартиры очень удобная
 Интерьер выполнен от А до Я
 Инженер 2+4000 руб./мес.
 +7 4993 737 30 38

Супермаркет
 На территории 2000 кв.м. торговый комплекс
 Инженер 10000 руб./мес.
 +7 4993 553 34 47

Оценить сайт

Торговый центр Кантатов Белые

Под торговлю	2002	Тип здания	Торговая площадь
Крыша	Двухэтажная	Полностью отделан	1,27 кв
Общая площадь	28 470,3 м²	Степень износа	9 месяцев
Мощность потребляемой энергии	Рабочий	Лифты	4
Дни работы	Ежедневно	Часы работы	с 10:00 до 22:00

Оценить сайт

Введите здесь текст для поиска

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022841-1 « 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Глазковой Елене Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » июня 20 24 г.

АО «ФРЦ» ИНН 5021-01-1234567



014956 - KA1



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

27 июня 2011 г.

Дата

№ 2725-11

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Глазкова (Кутишкина) Елена Николаевна

Паспорт – 46 11 №338279 выдан

ОУФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛ. ПО ВОЛОКОЛАМСКОМУ МУНИЦИПАЛЬНОМУ Р-НУ

24.06.2011

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП964547 30.07.2008

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа и профессиональное образование)

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

№ по реестру 1438 от « 19 сентября 2008 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.



Москва





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19

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

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

20.10.2021 №60-10/21

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Ресурс"

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

о том, что Глазкова Елена Николаевна

(Ф.И.О. оценщика)

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

19.09.2008 г. за регистрационным № 1438

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 20.10.2021

Дата составления выписки **20.10.2021**

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля



М.А. Власова

ДОГОВОР

ИНГОССТРАХ

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-075248/21

«03» августа 2021 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Глазкова Елена Николаевна
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 46 11 № 338279 выдан ОУФМС России по Московской обл. по Волоколамскому Муниципальному р-ну 24.06.2011 г.
Адрес регистрации: Московская область, г. Волоколамск, ул. Проезд Строителей, д. 1, кв. 15.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Патриаршая, 12, стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «11» сентября 2021 г. по «10» сентября 2022 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000,00 (Три миллиона рублей 00 копеек).
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч рублей 00 копеек).
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 5 400,00 (Пять тысяч четыреста рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «11» сентября 2021 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: Глазкова Елена Николаевна

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: САО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Грижкова Елена Викторовна, действующая на основании Доверенности № 77 АГ 5075884 от 28.04.2021 г.



**ДОГОВОР № 02/22/134/014
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Московская область, г. Волоколамск,

«17» января 2022 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 18 января 2021 г. (далее по тексту «**Заявление**») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «**Правила**»). Правил и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

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

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

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

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

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

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

а) ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;

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

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

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

4. СТРАХОВАЯ СУММА

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

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

Общая страховая сумма по настоящему договору по всем страховым случаям совокупно 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 2022г. по 23.59 часов «28» января 2023г.

7.2. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нём 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 2022 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 и 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 № 03/21/134/014 от 18 января 2021 г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

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

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

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

Руководитель филиала в г. Волоколамск
(Пажовникова Наталья Анатольевна)
М.П. на основании Доверенности №5108-ДФ от 20.08.2021



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)



Всего прошито, пронумеровано страниц _____

Евгений Александрович



[Faint, illegible text, likely bleed-through from the reverse side of the page]

