

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“РЕСУРС”**

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
ООО «Ресурс»
Рогов А.М.
«А» августа 2022 год



3998/22/Н

ОТЧЕТ № 3998/22/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 августа 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	31
8.3. Обзор сегмента рынка, к которому относится объект оценки	33
9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	36
10. Описание процесса оценки объекта оценки	37
10.1. Методология оценки	37
10.2. Вид определяемой стоимости	37
10.3. Состав и качество оцениваемых прав	37
10.3.1. Юридическая подоснова оценки	38
10.3.2. Анализ стандартов финансовой отчетности	38
10.3.3. Описание качества передаваемых прав	38
10.4. Описание процесса оценки	39
10.4.1. Затратный подход	39
10.5. Рыночный подход	40
10.6. Доходный подход	54
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	66
11. Согласование результатов и итоговое заключение о стоимости	66
12. Заявление о качестве	69
13. Квалификация исполнителей	69
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	70
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	71

ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ, УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ, СИМВОЛОВ, ЕДИНИЦ И ТЕРМИНОВ

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

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

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

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

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

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

К объектам оценки относятся:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ



УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
ООО «Ресурс»
Рогов А.М.
2022 год

ОЦЕНОЧНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

к отчету № 3998/22Н 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 № 4 от 25 июля 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 заказчиком данным в отношении объекта оценки имеются ограничения прав и обременение объекта недвижимости: доверительное управление. (Полное описание объекта оценки полностью предоставлено в составе Отчета № 3998/22/Н)

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. 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.

Цель оценки: определение справедливой стоимости.

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

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

Краткое изложение содержания проведенных работ.

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

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

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

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

Дата составления и порядковый номер отчета: В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 3998/22/Н. Датой составления Отчета является 10 августа 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» августа 2022 года, без учета НДС, составляет:

343 195 332 рубля

(Триста сорок три миллиона сто девяносто пять тысяч триста тридцать два 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 № 3998/22/Н.

Оценщик 1 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 заказчиком данным в отношении объекта оценки имеются ограничения прав и обременение объекта недвижимости: 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 августа 2022 года по состоянию на 10 августа 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:

349 784 588 рублей

(Триста сорок девять миллионов семьсот восемьдесят четыре тысячи пятьсот восемьдесят восемь рублей)

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

Расчет стоимости доходным подходом показал следующий результат:

336 606 075 рублей

(Триста тридцать шесть миллионов шестьсот шесть тысяч семьдесят пять 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» августа 2022 года, без учета НДС, составляет:

343 195 332 рубля

(Триста сорок три миллиона сто девяносто пять тысяч триста тридцать два 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 № 4 от 25 июля 2022 года к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года.

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

1.6. Порядковый номер отчета: В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 3998/22/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 заказчиком данным в отношении объекта оценки имеются ограничения прав и обременение объекта недвижимости: доверительное управление.

Цель оценки: определение справедливой стоимости.

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

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

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

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

Срок проведения оценки: не позднее 10 августа 2022 года, в соответствии с Дополнительным соглашением № 4 от 25.07.2022 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, простая
Необходимость / отсутствие необходимости в ремонтных работах	Для использования объекта по функциональному назначению необходимо производство ремонтных работ в части помещений
Перечень и класс инженерного оборудования (импортное, частично импортное, современное отечественное, устаревшее отечественное)	Импортное
Состояние инженерного оборудования (новое, не требует ремонта, требует ремонта, не требует замены, требует замены)	Не требует ремонта
Данные о наличии/отсутствии соответствующего оборудования к системе электроснабжения, водоснабжения, канализации	Оборудование системы электроснабжения, отопления, водоснабжения и канализации в наличии.
Инженерные коммуникации (наличие, источники)	
Электричество	От магистральных сетей
Канализация	От магистральных сетей
Отопление	От магистральных сетей
Вода (хол)	От магистральных сетей
Вентиляция	Имеется
Охранная сигнализация	Имеется

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

7.2. Визуальный осмотр объекта оценки.

«10» августа 2022 года 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 принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	Требуется капитальный ремонт

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

7.3. Анализ местоположения объекта оценки¹

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, 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

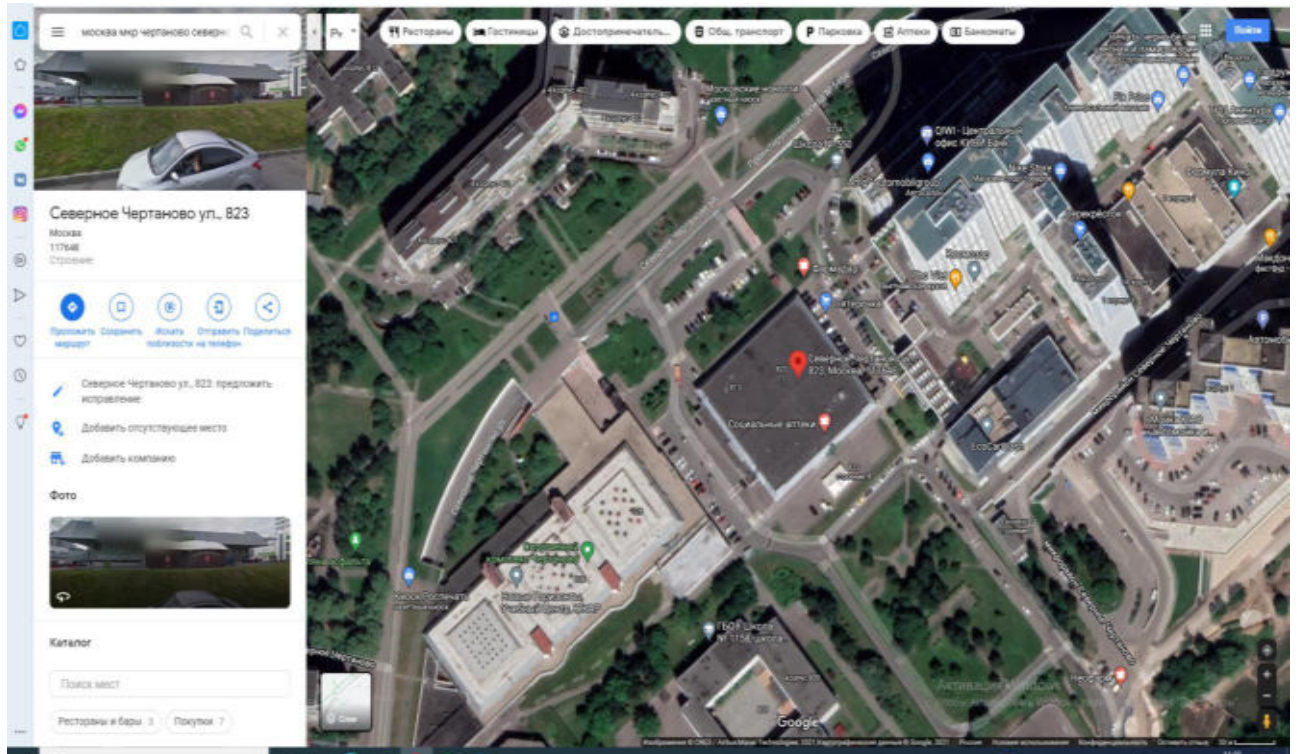
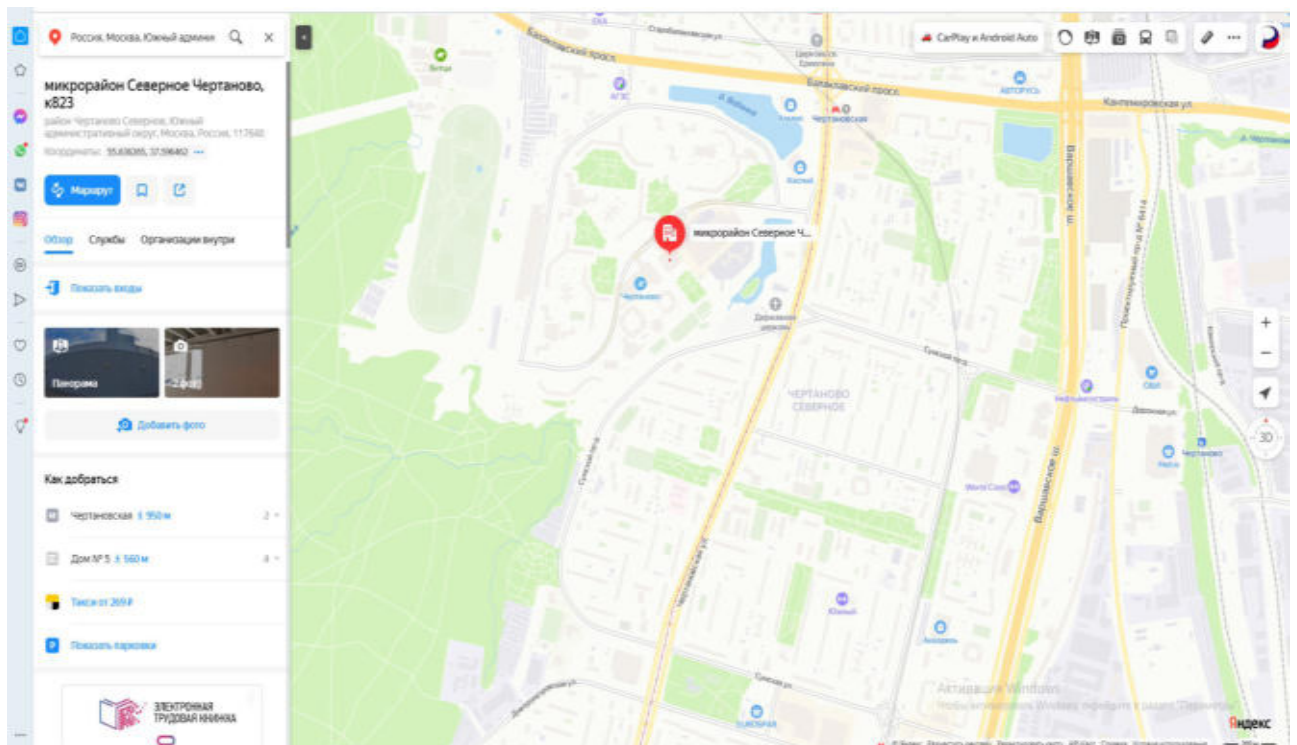
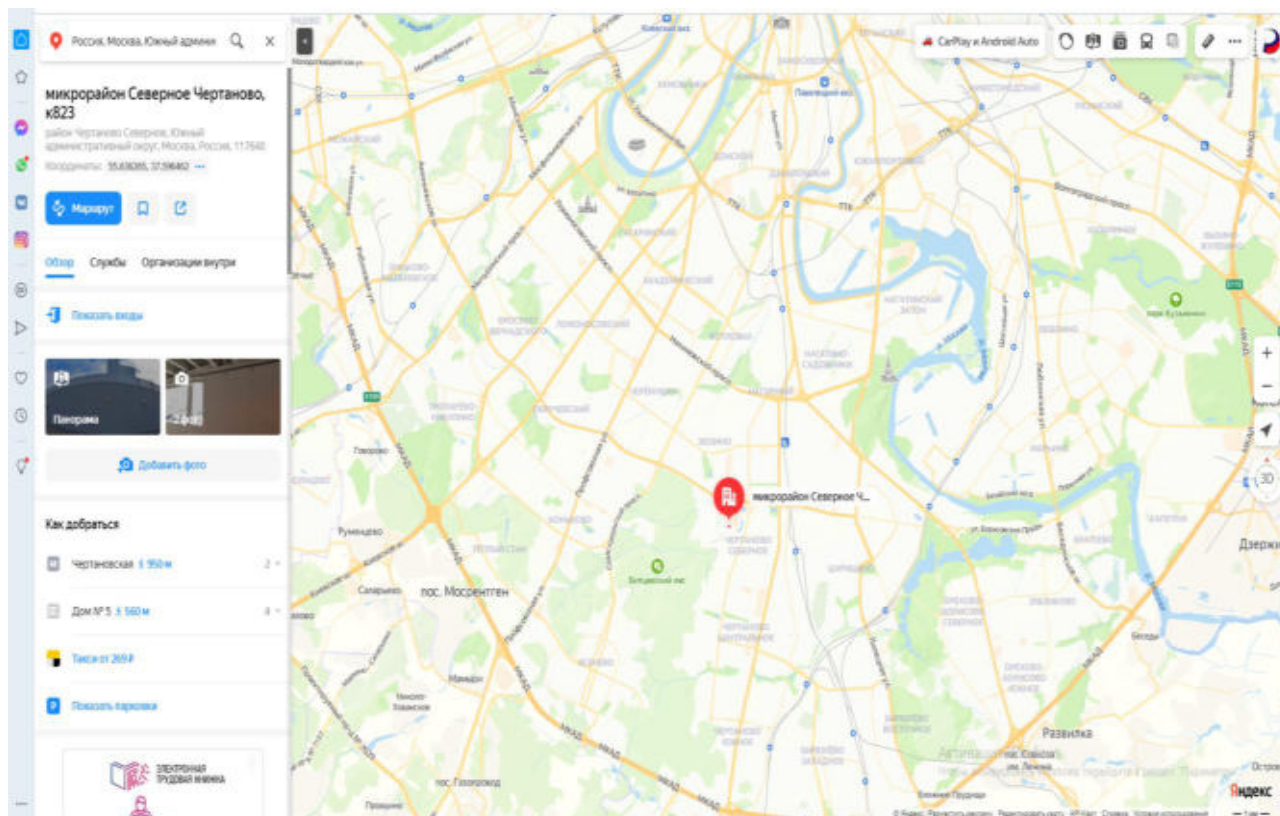


Схема расположения на карте

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

Экономика России перешла от восстановления к сжатию.

В апреле 2022 года ВВП РФ, еще увеличивавшийся в марте, начал снижаться, а большинство основных секторов экономики продемонстрировали заметное ухудшение динамики, при этом падение частного спроса заметно ускорилось. В мае в промышленности зафиксировано резкое снижение запасов сырья и материалов — на фоне кризиса поставок это может ухудшить и показатели обработки, ситуация в которой пока на удивление стабильна. Впрочем, быстрое снижение уровня запасов беспокоит экономистов сильнее. Безработица остается рекордно низкой, серьезных изменений на рынке труда аналитики ждут не раньше третьего квартала 2022 года.

Как и ожидали аналитики (см. «Ъ» от 19 мая), апрельская сводка данных Росстата позволила Минэкономике зафиксировать переход ВВП страны от роста (на 1,3% в марте и 3,5% в первом квартале) к снижению на 3% в годовом выражении «на фоне беспрецедентного санкционного давления», вызванного военной операцией РФ на Украине. Основной вклад в спад внесли «транспортно-логистические ограничения» и сокращение внутреннего спроса, из отраслей сильнее всего сжались оптовая торговля (минус 11,9% в апреле против минус 0,3% в марте год к году) и грузовой транспорт (минус 5,9%, против плюс 3,6%). Хотя обычно помесечные данные ВВП зашумлены и уступают в качестве квартальным, здесь речь идет об ожидаемых событиях: по времени перехода от роста ВВП к снижению можно судить прежде всего о глубине экономического шока.

Ограниченность инерционного поведения экономики при таких проблемах внешней торговли и изменениях ожиданий апрельские данные Росстата демонстрируют очень достоверно.

Фактически тренды не ухудшались в апреле лишь в строительстве (за счет жилья), АПК и обработке.

По оценке Росстата, с учетом сезонности темпы роста выпуска в сельском хозяйстве остаются фактически неизменными на уровне среднемесячных в 2019 году с января 2020 года, а в строительстве превысили их в апреле на 12%. К среднемесячным же значениям докризисного 2019 года добыча сократилась на 6%, хотя в марте была на 1%, а в декабре 2021 года — на 2% выше их. Обработка же стабилизировалась — плюс 5% в марте и 6% в апреле, на что указывали и опережающие показатели (см. «Ъ» от 20 мая), хотя и заметно ухудшила свою динамику с конца 2021 года, когда сектор превышал показатели 2019 года на 10%.

Опережающие индикаторы Росстата, Института Гайдара, PMI S&P Global и ЦМАКП не фиксируют заметных улучшений в текущих оценках деловой активности промышленности (кроме некоторого торможения темпов роста отпускных цен из-за сжатия спроса). Запасы готовой продукции по-прежнему остаются низкими, что позволяет на снижающемся спросе увеличивать выпуск. При этом в Институте Гайдара и PMI S&P Global в мае обнаружили резкое ухудшение и оценок запасов сырья и материалов, связанное с кризисом поставок (см. график). По оценкам ИЭП, дефицит комплектующих и материалов превзошел коронавирусный, став худшим с 2009 года. «В июне—июле промышленность, скорее всего, не сможет избавиться от дефицита запасов комплектующих и сырья», — заключает автор оценок Сергей Цухло.

² – Источник: журнал Коммерсант, статья А. Шаповалова, Д. Бутрина, <https://www.kommersant.ru/doc/5381735>



Отметим, что относительно хорошие показатели обработки в сочетании с очень быстрым сокращением запасов указывают скорее на медленную, чем на быструю адаптацию — фактически, это восприятие кризиса или как временного («поставки затем восстановятся»), или как неразрешимого («работаем, пока есть из чего»): в апрельской статистике нет признаков переориентации импорта промежуточных товаров и вообще какой-либо структурной перестройки, в майских косвенных показателях их тоже нет.

Возможно, таких данных просто рано ждать — однако темпы сокращения запасов выглядят очень высокими, к середине лета без остановок некоторых производств обойтись, видимо, не удастся, даже если новые поставщики будут найдены: логистические цепочки невозможно выстроить за месяц-два. Хотя по данным Росстата, инвестиции в основной капитал в первом квартале 2022 года выросли на 12,8% в годовом выражении (на 5% к среднеквартальным значениям 2019 года с учетом сезонности — максимум с 2012 года), уже в марте показатели инвестактивности резко ослабли (см. «Ъ» от 17 мая). Сжатие спроса, отраженное изменениями общего оборота розницы, общепита и услуг, по оценке Минэкономки, в апреле составило 6,7% год к году (в марте — рост на 3,3%), в первую очередь за счет снижения потребления непродовольственных товаров. Оценка спада ЦМАКП больше — 7,3% (апрель к марту с учетом сезонности — минус 8,1% после минус 2,3% за март). Глава экономического министерства Максим Решетников в конце мая говорил о снижении реальных расходов граждан уже на 20% (см. «Ъ» от 30 мая) — дальнейшую их динамику предсказать сложно.

Ухудшение ситуации с потреблением, впрочем, пока не отражается на рынке труда — до него кризисные явления, по мнению Игоря Полякова из ЦМАКП, докатятся не раньше третьего квартала. Безработица в апреле обновила исторический минимум — 4%, как и численность безработных — 3 млн человек. Господин Поляков объясняет это высоким спросом на труд в строительстве и промышленности. Пока неизвестно, совпадет ли первый кризисный прирост безработицы с пиком промышленного спада — его Минэкономки ожидает осенью, ЦБ — в четвертом квартале.

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.

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2022 года составила 12635466 человек. Миграционное снижение в январе-феврале 2022 года — 11111 человек. (Справочно: январь-февраль 2021 года миграционное снижение — 586 человек). На конец марта 2022 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,5% от численности рабочей силы. В марте 2022 г. признано безработными 8513 человек (их численность увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 377 человек и выросла на 4,6%).

Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе-марте 2022 г. по сравнению с январем-мартом 2021 г. составил 120,5%, с февралем 2022 г. — 93,1%.

В марте 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 107,2%, в том числе на продовольственные товары — 105,6%, непродовольственные товары — 110,9%, услуги — 105,3%. Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в марте 2022 г. составила 7196,69 рублей в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с февралем 2022 г. на 7,2%. Величина прожиточного минимума, установленная на 2022 год постановлением Правительства Москвы от 12 октября 2021 г. № 1597-ПП, составила в расчёте на душу населения — 18 714 рублей, для трудоспособного населения — 21 371 рубль, для пенсионеров — 14 009 рублей, для детей — 16 174 рубля.

На 1 апреля 2022 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по г. Москве составило 950 104 единиц. По состоянию на 1 марта 2022 г. положительный финансовый результат крупных и средних организаций составил 1165,8 млрд рублей (за тот же период прошлого года финансовый результат составил 602,7 млрд рублей прибыли).

На 1 марта 2022 г. суммарная задолженность по обязательствам составила 67837,5 млрд рублей, из неё просроченная — 1088,7 млрд рублей или 1,6% от общей суммы задолженности (на 1 марта 2021 г. — 2,7%, на 1 февраля 2022 года — 1,8%). Кредиторская задолженность на 1 марта 2022 г. составила 31535,6 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1010,9 млрд. рублей или 3,2% (на 1 марта 2021 г. — 6,3%, на 1 февраля 2022 г. — 3,7%).

³ — Источник: <https://mtuf.ru/upload/iblock/b9c/b9c095b18e7768736a86779e63d70d36.pdf>

Дебиторская задолженность на 1 марта 2022 г. составила 29133,0 млрд рублей, из неё просроченная – 1069,4 млрд рублей или 3,7% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 марта 2021 г. – 3,8%, на 1 февраля 2022 г. – 3,6%).

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 апреля 2022 г. составила 35,8 млн. рублей. Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на 1 апреля 2022 г. составляет 582 тыс. рублей.

8.2. Обзор состояния рынка недвижимости региона.⁴

Согласно данным консалтинговой компании Knight Frank Russia, объем инвестиций в коммерческую недвижимость в России в апреле-мае 2022 года составил более 25,4 млрд руб. Показатель уже превысил результаты II квартала в 2016 и 2018 годах; также ожидается, что квартальный результат превысит и аналогичный период 2020 года (31,6 млрд руб.). Таким образом, за пять месяцев 2022 года, три из которых проходили в условиях жестких санкций и негативных экономических явлений, объем инвестиций составил 128 млрд руб., что уже превышает прошлогодний полугодовой результат. В основном вклад в такое превышение внес результат I квартала 2022 года, когда был зафиксирован рекордный объем инвестиций на уровне 101,8 млрд руб.

Лидером в структуре инвестирования в апреле-мае 2022 года вновь стали площадки под девелопмент с долей 57%. На втором месте расположилась торговая недвижимость с долей в 15%, на третьем – офисная, доля в общем объеме составила 13%. Стоит отметить, что в отличие от кризиса, связанного с пандемией коронавируса, когда акцент инвесторов сместился на складскую недвижимость, явного изменения структуры спроса инвесторов сейчас не наблюдается.

Таблица 3.

Распределение инвестиций по сегментам	Апрель-май 2022 г.
Площадки под девелопмент	57%
Торговая недвижимость	15%
Офисная недвижимость	13%
Складская недвижимость	8%
Гостиничная недвижимость	8%

ист: Knight Frank Research

Доля вложений иностранного капитала осталась на минимальном уровне и в апреле-мае 2022 года составила всего 2%. Как минимум до конца года участие иностранных инвесторов на российском рынке инвестиций в недвижимость будет крайне низкой.

Также наблюдается большое количество сделок по продаже бизнеса компаний, которые приняли решение уйти из рынка России. Зачастую в периметр таких сделок попадают как недвижимые активы, так и средства производства, персонал, бренд, продуктовая линейка и прочее. Среди примеров – продажа бизнеса пивоваренной компании Carlsberg, производителя сыров Valio, производителя кофе Paulig, сети ресторанов «Макдоналдс» и другие. Иногда эти сделки носят формальный характер и представляют собой больше передачу активов в доверительное управление, с целью того, чтобы избежать попадания владельца под санкции.

⁴– Используются данные обзора, опубликованного в сети Интернет: <https://www.mirkvartir.ru/journal/news/2022/05/26/krizis-2022-goda/>, <https://kf.expert/news/v-rossii-za-pyat-mesyaczev-2022-goda-v-kommercheskuyu-vedvizhivost-bylo-investirovano-128-mlrd-rub> <https://newzv.ru/article/general/15-06-2022/torgovaya-vedvizhivost-riteyl-na-vyehod-trts-pod-zhilie-sklady-i-kontory>

Алексей Новиков, управляющий партнер Knight Frank Russia & CIS, отмечает, что динамика инвестирования до конца 2022 года будет зависеть от экономических и внешнеполитических факторов, в том числе от усиления либо ослабления санкционного давления, а также отказа новых компаний от работы в России. Кроме того, возможным позитивным фактором динамики инвестирования во втором полугодии 2022 года будет ключевая ставка, которая уже снизилась до 9,5%, что сопоставимо с уровнем начала года.

Прогнозы аналитиков по возрождению рынка торговой недвижимости в 2022 году превратились в прах. Вместо ожидаемых трендов на «открытие новых объектов», «улучшение действующих ТРЦ» и «активности выхода ритейлеров на российский рынок» стремительный обвал по всем пунктам.

Все ниже и ниже.

Рынок торговой недвижимости Москвы (это 14,26 млн кв метров действующих объектов, из них аренднопригодны - 7, 22 млн. кв.) в первом квартале прирост только одним новым объектом - ТЦ «Discovery». Завершено строительство еще двух ТЦ, но их открытие было отменено. Уровень вакантных площадей в ТЦ столицы, по данным Knight Frank, увеличился до 13%. Посещаемость торговых центров к концу первого квартала снизилась в среднем на 6%. Это если сравнивать с аналогичным периодом 2021 года, когда торговые центры остались без покупателей из-за локдауна.

В Санкт-Петербурге, где более 4 млн торговых квадратов, в первом квартале прирост торговых площадей был нулевым. Новых проектов не заявлено. Индекс посещаемости ТРЦ снизился почти на четверть, сообщается в обзоре «АйБи Групп».

«За март в торговых центрах прекратили работу около половины арендаторов, связанных с международными брендами. Часть арендаторов торговых комплексов обратились к управляющим компаниям с просьбами об арендных каникулах или изменении порядка арендных платежей», - сообщается в отчете «АйБи Групп». В стрит-ритейле также наблюдается снижение заполняемости и увеличение ротации. По итогам квартала число закрывшихся предприятий превысило число открывшихся.

Торговля в новостройках также покатила по наклонной. По данным «Недвижимость и строительство Петербурга», объем предложений на рынке коммерческой недвижимости в новостройках Петербурга и его окрестностях увеличился почти на 26%.

«Все участники торговой недвижимости возлагали большие надежды на 2022 год, рынок был готов к активному развитию и восстановлению. Однако февральские события резко изменили планы <...>. Принимая во внимание сложный внешнеполитический фон, нарушение цепочек поставок и проблемы с товарными запасами, которые будут влиять на развитие торговой недвижимости и на самочувствие самих операторов, мы ожидаем корректировки ключевых показателей рынка уже во втором квартале 2022 года», - комментирует региональный директор департамента торговой недвижимости Knight Frank Евгения Хакбердиева.

Уцелеют не все.

Итоги второго квартала аналитики еще не подводили, но тренд понятен: когда порядка 160 иностранных компаний приостановили работу в России, то о позитивной динамике на рынке торговой недвижимости пока придется забыть.

Директор УК «RED» (Екатеринбург) Андрей Брауде обращает внимание на то, что уход якорных арендаторов де-юре и де-факто отличается уже сейчас. И статистика быстро не зафиксирует тотальный отток.

«Возьмем, к примеру, сегмент fashion. Большинство игроков остановили свою деятельность, но торговые площади в ТРЦ по-прежнему заняты ими, и они платят арендную плату. Договором обычно предусмотрена минималка, плюс процент с оборота. Другими словами: если магазин закрыт, то владельцы ТРЦ получают от такого партнерства минимум. А заполняемость площадей при этом обычная», - объяснил Андрей Брауде.

Евгения Хакбердиева добавляет, что от торговли в России окончательно отказалось немного компаний. По ее мнению, в текущем моменте продолжится тенденция передачи бизнеса локальным игрокам. «Причем действовать будут все по-разному: одни иностранные

компании продолжают продавать целиком или частично бизнес, другие же – передавать долю компании в доверительное управление местному менеджменту на время. Такие маневры позволят иностранным ретейлерам вновь вернуться на российский рынок и продолжить бизнес-деятельность в привычном формате», - пояснила региональный директор департамента торговой недвижимости Knight Frank.

Андрей Брауде считает, что в любом случае владельцам торговой недвижимости придется задуматься о реконцепции. А некоторые торговые центры могут очередной кризис просто не пережить.

«Я думаю там, где высокая кредитная нагрузка, то решения уже пойдут стратегические. Возможны и закрытие, и банкротство. К примеру, в Екатеринбурге пока на уровне идеи, но уже обсуждается вопрос о том, чтобы перепрофилировать некоторые торговые площади в складские центры. В стране будут также появляться примеры, когда ТРЦ начнут перестраивать и под жилье», - прогнозирует Андрей Брауде.

Эта торговля сломалась, несите новую.

Рынок торговой недвижимости, переживший коронвирусный локдаун, давно находится в поиске новых форматов. Возможные тренды нынешнего кризиса специально для «Новых Известий» перечислила Евгения Хакбердиева.

«Среди трендов рынка на сегодняшний день можно выделить, например, смещение предложения в сторону малоформатных торговых центров. В условиях конкуренции с интернет-магазинами офлайн-торговле необходимо дать потребителю что-то новое, чего не будет в сети, и малоформатные торговые центры с современными общественными пространствами для повседневного досуга отвечают на запрос современного покупателя», - считает Евгения Хакбердиева.

К новинкам сезона эксперт отнесла ресейл. «Ресейл который мы сейчас наблюдаем, — это новая тенденция на рынке, причем продаются не только б/у товары, но и новые. Сегодня на рынке существует множество онлайн-площадок для перепродажи вещей, к активно развивающимся относят OSKELLY, Second Friend Store, The Cultt, LOTS, SPIN4SPIN, некоторые из них имеют свои офлайн-магазины в формате шоу-румов», - объяснила собеседница «Новых Известий».

Появляются также dark stores, dark kitchen, self storage, но это сложные форматы для объектов ангарного типа, которые расположены за пределами ТТК.

«Форматы коворкингов и beauty-коворкингов – это более перспективная история, но у них более жесткие требования по площадкам (конструкция, помещение), поэтому большинство торговых центров для коворкингов не подходят», - считает Евгения Хакбердиева.

Директор УК «RED» Андрей Брауде считает, что до конца года, если политическая ситуация не изменится, главной тенденцией рынка станет «ожидание». «Сейчас основы и данных для принятия решения нет ни у кого. Неопределенность. Я думаю, что до конца года будет некоторое ожидание. Если что-то поменяется в лучшую сторону, то со следующего года начнется восстановление. А пока ... ждем», - резюмировал Брауде.

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

По данным обзора, подготовленного экспертами компании Knight Frank, по итогам I квартала 2022 года в Москве был открыт один торговый объект – ТЦ Discovery (GLA 17,5 тыс. м²). Объем нового предложения продемонстрировал отрицательную динамику по сравнению с показателями I квартала 2021 г. (-57,8%). На 2022 г. анонсирован ввод нового предложения на уровне GLA 239,1 тыс. м², причем новое предложение будет представлено в районных и окружных форматах. По итогам квартала зафиксировано снижение уровня вакансии в торговых центрах до 13,3% (на 0,4 п. п. ниже показателя IV квартала 2021 года, но на 1 п. п. выше показателя I квартала 2021 года). Снижение активности со стороны новых международных торговых операторов: на рынок России вышел 1 новый бренд, что на 50% ниже показателя аналогичного периода 2021 года.

⁵ – Использованы данные обзора, опубликованного в сети Интернет: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-vedvizhimosti-moskva-2022>

На сегодняшний день насчитывается порядка 160 ретейл-компаний (включая онлайн-магазины), объявивших о приостановке коммерческой, инвестиционной деятельности, а также поставок на территорию России.

Предложение.

В I квартале 2022 г. получили разрешение на ввод два торговых центра (GLA 27,0 тыс. м²), и еще два ТЦ завершили строительство (GLA 25,6 тыс. м²), однако состоялось открытие только одного ТЦ – Discovery (GLA 17,5 тыс. м²), прочие торговые объекты перенесли сроки открытий на другие даты. С учетом небольшого объема нового предложения показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями изменился незначительно за квартал и составляет 571 м² на 1 000 человек.

Вакансия.

По итогам I квартала 2022 года уровень вакансий в торговых центрах Москвы увеличился на 1 п. п. (относительно I квартала 2021 года) и составил 13,3%. Относительно предыдущего квартала показатель снизился в среднем на 0,4 п. п. за счет активного заполнения арендаторами новых ТЦ, открытых в период 2020–2021 гг., активного развития ретейлеров* в начале года (до конца февраля) и низкого объема нового предложения: в конце I квартала 2022 г. был открыт только один торговый ТЦ – Discovery (GLA 17,5 тыс. м²) в составе одноименного ЖК Discovery Park. Однако существует вероятность корректировки уровня вакантности со II квартала в связи с закрытием магазинов международных операторов, ушедших с российского рынка, и по причине сокращения магазинов отечественных компаний.

Бренды.

В текущем году на российский рынок вышел 1 бренд (моно-бутик Vilhelm perfumery в формате street-retail), за аналогичный период 2021 года – 2. На политику экспансии международных брендов сильное воздействие оказывает политическая и экономическая ситуация, что влияет и на развитие игроков, и, как следствие, на планы по развитию: с начала марта порядка 160 иностранных торговых компаний начали массово заявлять о прекращении коммерческой деятельности в России, однако объявившие о временной приостановке работы ретейлеры не спешат расторгать договоры аренды с ТЦ. Окончательное прекращение деятельности на территории России объявили на сегодняшний день шесть игроков: финская продуктовая сеть Prisma, оператор общественного питания Hesburger, а также финская сеть FCMG Paulig (в том числе одно офлайн-заведение Paulig Café&Store в формате street-retail), украинская сеть общественного питания Ninja Sushi, датская сеть товаров для дома Jysk и азиатская сеть магазинов товаров для здоровья и красоты Watsons. Число локальных марок стремительно росло в последние годы, и многие из них обзаводятся собственными адресами в Москве и в регионах России. Для российской fashion-индустрии есть все возможности укрепиться на рынке, однако быстро заменить всех арендаторов, которые приостанавливают деятельность или уходят с рынка, не получится. Российским дизайнерам потребуется порядка двух – трех лет, чтобы увеличить объемы производства, в том числе отработать альтернативные логистические цепочки и выстроить отношения с новыми поставщиками материалов и фурнитуры.

Коммерческие условия.

В I квартале 2022 года уровень арендных ставок на торговые помещения в ТЦ остался в прежнем ценовом диапазоне относительно предыдущего квартала. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года ставки аренды в некоторых случаях увеличились: для якорных арендаторов и операторов торговой галереи площадью помещений до 50 м² и 500–700 м² в наиболее успешных и востребованных торговых центрах Москвы. Максимальные базовые ставки аренды также приходятся на помещения в зоне фуд-корта и мини-якоря (до 50 м²) в действующих объектах с высоким трафиком и могут достигать 120–170 тыс. руб./м²/год. Минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 м² для якорных арендаторов. Стоит отметить, что, помимо прямого влияния политического фактора, на финансовые показатели большинства ретейлеров и ТЦ свой отпечаток накладывают ослабление рубля, перебои с поставками, массовые закрытия иностранных

ритейлеров и санкции. Ввиду внешнеполитического и экономического фона коммерческие условия могут пересматриваться со II квартала

Таблица 4

Условия аренды в торговых центрах Москвы			
Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м ² /год*		% от товарооборота
	Общий показатель	Районные торговые центры (до 10 лет)	
Супермаркет (1 000–2 000 м ²)	8 000–18 000	15 000–22 000	4–6
Супермаркет (450–900 м ²)	18 000–35 000	18 000–35 000	4–7
Товары для дома (<1 500 м ²)	0–10 000	8 000–12 000	6–8
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м ²)	6 000–15 000	6 000–15 000	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 м ²)	6 000–12 000	6 000–12 000	5–8
Детские товары (1 200–2 000 м ²)	6 000–12 000	6 000–12 000	4–8
Операторы торговой галереи**:			
Якоря > 1 000 м ²	0–12 000	6 000–18 000	4–10
Мини-якоря 700–1 000 м ²	0–14 000	8 000–18 000	6–10
Мини-якоря 500–700 м ²	0–45 000	8 000–18 000	6–10
300–500 м ²	0–25 000	8 000–12 000	5–12
150–300 м ²	8 000–18 000	8 000–12 000	6–14
100–150 м ²	16 000–36 000	10 000–20 000	10–14
50–100 м ²	25 000–80 000	15 000–25 000	12–14
0–50 м ²	45 000–170 000	20 000–120 000	10–14
Досуговые концепции:			
Развлекательные центры (2 000–4 000 м ²)	4 000–8 000	4 000–6 000	10–15
Кинотеатры (2 500–5 000 м ²)	0–6 000	0–4 000	8–10
Общественное питание:			
Food-court	45 000–120 000	28 000–50 000	10–15
Кафе	15 000–90 000	15 000–30 000	12–14
Рестораны	0–25 000	15 000–20 000	10–12

* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров
 ** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы
 Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов
 Источник: Knight Frank Research, 2022.

Тенденции.

К 12-й неделе 2022 г. посещаемость снизилась в среднем на 6% к аналогичному периоду 2021 г. и на 22% – к 2019 г. Однако в первые две недели 2022 г. почти все столичные ТЦ вышли на значения 2019 г. Большая часть ТЦ, заявленных к вводу в 2022 г., будут корректировать сроки открытий из-за большой вероятности вывода на рынок новых объектов с высоким уровнем вакантности: в среднем показатель по итогам 2021 г. в новых открытых ТЦ составлял 23,2%, в текущих реалиях показатель может вырасти до 30%–35%.

Прогноз.

Согласно заявленным планам девелоперов, объем нового ввода в Москве до конца 2022 года составит 239,1 тыс. м² торговых площадей. Таким образом, прогноз нового предложения торговых центров будет на 33,5% ниже прошлогоднего показателя. Также существует вероятность корректировки даты ввода большинства новых торговых центров, анонсированных к открытию в 2022 г. Если все заявленные к вводу торговые объекты будут открыты в 2022 году, то самыми крупными среди них будут являться МФЦ «Солнце Москвы» (GLA 26,3 тыс. м²), ТЦ «Орион» (GLA 19,9 тыс. м²), ТЦ «Сказка» (GLA 18,5 тыс. м²), ТЦ Discovery (GLA 17,5 тыс. м²).

Новое предложение столицы в ближайшие годы будет сформировано в том числе за счет торговых площадей районного формата. Малоформатные ТЦ с современными общественными пространствами для повседневного досуга и схемами работы отлично

вписываются в новую реальность. Такие торговые центры не отнимают у посетителей лишнего времени, перетягивают на себя внимание потребителей компактностью, а пул арендаторов все больше нацелен на функционал и ценовую сегментацию целевой группы, а не на бренд. Community-центры являются востребованными и необходимыми на каждый день проектами с понятной целевой группой населения, но при этом отлично подходят и для проведения концептуальных экспериментов, таких как образовательные лектории, спортивные клубы, имиджевые лаборатории, гастропространства и многое др.

Уже сегодня половина строящихся в Москве торговых объектов с запланированной датой открытия на 2022 г. являются торговыми центрами районного и окружного форматов. Количество качественных малоформатных центров (GLA заявленных ТЦ в 2022 г. сократилась до 10,9 тыс. м², что остается в диапазоне площадей, характерном для торгового центра районного масштаба. Для сравнения: в рекордные по объему ввода годы (2014–2016) средняя площадь торгового центра составляла от 36,5 тыс. м² до 57,5 тыс. м², что на 71,2% и 81,7% выше нынешних показателей.

Тренды.

Увеличение числа торговых центров районного и окружного форматов. Рост предложения районных торговых центров является откликом на происходящее – на изменение модели потребления и покупательского поведения, мобильности жителей мегаполисов. Это уже не просто торговые ряды – это инфраструктурные объекты, которые отлично подходят для проведения концептуальных экспериментов, таких как образовательные лектории, спортивные клубы, имиджевые лаборатории, гастропространства и многое другое.

Курс на поиск новых партнеров. В связи с приостановкой деятельности многих международных компаний российские торговые центры и универмаги заинтересованы в расширении ассортимента и открытии магазинов новых брендов из дружеских стран.

Перестройка логистических цепочек. На фоне нестабильной экономической ситуации наблюдается нарушение цепочек поставок, что приводит к дефициту различных товаров, а также сырья и росту цен. В связи с этим компании пересматривают структуру своей сети поставок.

Валютный исход. На фоне нестабильного курса участники рынка совместно с государством начали рассматривать 100-процентный переход к рублевым договорам во избежание валютных рисков.

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 № 4 от 25 июля 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 обязательном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

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

10.5. Рыночный подход.

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

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

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

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

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

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3

Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

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

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

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

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

Рыночный подход к оценке справедливой стоимости включает следующие этапы:

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

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

Общепринятыми элементами сравнения являются:

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

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

1. Функциональное назначение объекта недвижимости, его тип:

- назначение;
- общая площадь здания либо той его части, которая предложена к оценке;
- наличие для части здания отдельного входа;

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

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

Краткая характеристика наблюдаемых исходных данных представлена в следующей таблице*.

Таблица 5

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 коммерческого назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание коммерческого назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения
Год постройки	1983. Ремонт производился.	2019.	1963. Ремонт производился.	1998. Ремонт производился	1960. Ремонт производился.	1992. Ремонт производился.
Местоположение	г. Москва, мкр. Чертаново Северное, корп. 823.	г. Москва, ул. Совхозная, д. 8Б	г. Москва, ул. Юных Ленинцев, д. 99	г. Москва, ул. Братиславская, д. 29, к1	г. Москва, ул. Каспийская, д. 22, к. 1.	г. Москва, Волжский 6-р, 113А квартал, к. 1
Особенности местоположение	Ст. метро «Чертановская» - приблизительно 950 м (10 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик.	Ст. метро «Люблино» - приблизительно 900 м (9 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи оживленной автодороги.	Ст. метро «Кузьминки» - приблизительно 1,3 км (13 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи оживленной автодороги.	Ст. метро «Братиславская» - приблизительно 1,3 км (13 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи оживленной автодороги.	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 «Волжская» - приблизительно 1,2 км (12 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Первая линия оживленной магистрали.
Состояние подъездных путей	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд
Парковка	Имеется	Имеется	Стихийная	Имеется	Имеется	Имеется
Уровень развития инфраструктуры района	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
Этажность	2хэтажное	2хэтажное с подземной парковкой	2хэтажное	3хэтажное с подвалом	2хэтажное	2хэтажное с цоколем

Наличие коммуникаций	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение
Класс отделки	Стандартный ремонт, простая	Высококачественная	Улучшенная	Улучшенная	Стандартный ремонт	Высококачественная
Конструктивные особенности	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – блочные 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	Отличное	Хорошее	Отличное	Хорошее	Хорошее
Общая площадь	4 346,5	1 123	2 777,3	3 433,5	1 152,5	4 863
<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	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Цена, руб.		260 000 000	300 000 000	470 000 000	175 000 000	675 000 000

<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		Август 2022 года	Август 2022 года	Август 2022 года	Август 2022 года	Август 2022 года
Условия финансирования и налогообложения		без НДС	без НДС	без НДС	без НДС	с НДС
Источник:		https://www.cian.ru/sale/commercial/273916035/ тел. 89651410868	https://www.cian.ru/sale/commercial/274826100/ тел. 89175913257	https://www.cian.ru/sale/commercial/240860114/ тел. 89175913257	https://www.cian.ru/sale/commercial/275184895/ тел. 89175913257	https://www.cian.ru/sale/commercial/270986235/ тел. 84952585223

*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, наличие парковки, этажность, техническое состояние, уровень отделки, 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 6

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 исследования «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2021» автора: Живаева Максима Витальевича, члена РОО ([Живаев М.В. Статья результаты опроса 4 кв 2021.pdf](#)). 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 7

Коэффициент торможения для поправки на размер объекта

Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	-0,01	-0,23	-0,12
Офисные здания и помещения	-0,01	-0,21	-0,11
Производственно-складские здания и помещения	-0,01	-0,28	-0,14
Земельные участки под коммерческую застройку	-0,01	-0,28	-0,14
Земельные участки под промышленную застройку	-0,01	-0,28	-0,14
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-0,01	-0,29	-0,15
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	-0,01	-0,30	-0,16
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	-0,01	-0,30	-0,15
Квартиры	-0,01	-0,29	-0,15
Дома	-0,01	-0,28	-0,14

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 наличие парковки. Величина поправки принята по данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, ABN GROUP (<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>).

Таблица 8

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,10	1,06	1,24

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

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

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.

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

Таблица 11

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

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

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

При расчете корректировки использовались данные исследования «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2021» автора: Живаева Максима Витальевича, члена РОО ([Живаев М.В. Статья результаты опроса 4 кв 2021.pdf](#)).

Корректировка на этаж расположения

Наименование объекта		Коэффициент		
		мин	макс	среднее
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене аналогичного объекта на 1-м этаже	Торговые здания и помещения	0,70	0,90	0,80
	Офисные здания и помещения	0,75	0,89	0,82
	Производственно-складские здания и помещения	0,79	0,89	0,84
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене аналогичного объекта на 1-м этаже	Торговые здания и помещения	0,78	0,96	0,87
	Офисные здания и помещения	0,75	0,95	0,85
	Производственно-складские здания и помещения	0,81	0,91	0,86
Отношение удельной цены объекта на 2-м этаже и выше к удельной цене аналогичного объекта на 1-м этаже	Торговые здания и помещения	0,78	0,92	0,85
	Офисные здания и помещения	0,86	0,94	0,90
	Производственно-складские здания и помещения	0,78	0,92	0,85

13. 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 исследования «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2021» автора: Живаева Максима Витальевича, члена РОО ([Живаев М.В. Статья результаты опроса 4 кв 2021.pdf](#)).

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

Таблица 13

Корректировку на первую линию домов

Наименование объекта	Отношение удельной цены объекта внутри квартала к удельной цене аналогичного объекта на первой линии		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	0,74	0,90	0,82
Офисные здания и помещения	0,85	0,95	0,90

Таблица корректировок

Таблица 14

Наименование корректировок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Стоимость объекта, руб	260 000 000	300 000 000	470 000 000	175 000 000	675 000 000
Стоимость объекта без учета НДС (20%), руб.	260 000 000	300 000 000	470 000 000	175 000 000	562 500 000
Стоимость 1 кв.м. объекта, руб.	231 523	108 019	136 887	151 844	115 669
Поправка на уторгование	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900
Скорректированная цена	208 371	97 217	123 198	136 660	104 102
Поправка на местоположение	1,145	1,041	1,115	1,077	1,145
Скорректированная цена	238 585	101 203	137 366	147 183	119 197
Корректировка на дату действия цены	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	238 585	101 203	137 366	147 183	119 197
Поправка на конструктивные особенности	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	238 585	101 203	137 366	147 183	119 197
Поправка на инженерные коммуникации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	238 585	101 203	137 366	147 183	119 197
Поправка на удаленность станции метро	0,947	1,000	1,000	0,947	1,000
Скорректированная стоимость	225 940	101 203	137 366	139 382	119 197
Поправка на наличие парковки	1,000	1,120	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	225 940	113 347	137 366	139 382	119 197
Поправка на этажность	1,042	1,000	1,111	1,000	1,042
Скорректированная стоимость	235 429	113 347	152 614	139 382	124 203
Поправка на техническое состояние	0,700	0,900	0,700	0,900	0,900
Скорректированная стоимость	164 800	102 012	106 830	125 444	111 783
Поправка на уровень отделки (класс качества)	0,780	1,000	0,900	1,000	0,780
Скорректированная цена	128 544	102 012	96 147	125 444	87 191
Поправка на красные линии	0,820	0,820	0,820	0,820	0,820
Скорректированная цена	105 406	83 650	78 841	102 864	71 497

Поправка на передаваемые имущественные права	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	105 406	83 650	78 841	102 864	71 497
Поправка на условия финансирования	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	105 406	83 650	78 841	102 864	71 497
Поправка на условия продажи	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	105 406	83 650	78 841	102 864	71 497
Поправка на масштаб	0,840	0,948	0,972	0,840	1,000
Скорректированная цена	88 541	79 300	76 633	86 406	71 497
Удельный вес аналога в стоимости объекта	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	80 475				
Стоимость объекта общей площадью 4346,5 кв.м.	349 784 588				

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

349 784 588 рублей

(Триста сорок девять миллионов семьсот восемьдесят четыре тысячи пятьсот восемьдесят восемь рублей)

10.6. Доходный подход.

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

Такие методы оценки включают, например, следующее:

- *методы оценки по приведенной стоимости.* Приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой, с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:
 - оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива.
 - ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств.
 - временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения).
 - цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск).
 - другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах.
- *модели оценки опциона;*
- *метод дисконтированных денежных потоков.*

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

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

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

Расчет стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации производится по формуле:

$$Ст. = Чод / Кк, \quad (2)$$

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

Кк – коэффициент капитализации.

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

Анализ доходов и расходов.

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

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

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

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

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

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

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

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

Количественным выражением снижения дохода от неполной сдачи площадей является коэффициент потери доходов от недозагрузки. Для оцениваемых помещений данный показатель определяется по данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, ABN GROUP (<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>), в размере 0,85.

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:

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

По данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, ABN GROUP (<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>), отношение арендопригодной площади к общей площади находится в следующих пределах.

Таблица 15

а) Отношение арендопригодной площади к общей площади

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

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

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

Величина коэффициента капитализации определена по данным исследования Слуцкого А.А., к.т.н., заместителя председателя комитета по научным и методологическим вопросам в оценочной деятельности Союза Саморегулируемых Организаций Оценщиков «Ставки капитализации коммерческой недвижимости Москвы на 1 квартал 2022 года» и составляет 10,6%.

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.	2008.	1978. Ремонт производился.	1987. Ремонт производился.	1985. Ремонт производился	1954. Ремонт производился.
Общая площадь, м ²	4346,5	226,3	200	278	250	240,2
Этажность	2хэтажное (1,2 этажи)	Помещение на первом этаже нежилого здания	Помещение на втором этаже нежилого здания	Помещение на втором этаже нежилого здания	Помещение на втором этаже нежилого здания	Помещение на первом этаже нежилого здания
Местоположение	г. Москва, мкр. Чертаново Северное, корп. 823	г. Москва, просп. Андропова, д. 8	г. Москва, ул. Каховка, д. 19, с. 1	г. Москва, ул. Вильнюсская, д. 1	г. Москва, ул. Коломенская, д. 17	г. Москва, ул. Трофимова, д. 3
Локальные особенности местоположения	Ст. метро «Чертановская» - приблизительно 950 м (10 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Технопарк» - приблизительно 150 м (1 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи оживленной автодороги	Ст. метро «Зюзино» - приблизительно 300 м (3 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи оживленной автодороги	Ст. метро «Ясенево» - приблизительно 500 м (5 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи оживленной автодороги	Ст. метро «Коломенская» - приблизительно 3 км (10 мин. транспортом). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи оживленной автодороги	Ст. метро «Автозаводская» - приблизительно 600 м (6 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи оживленной автодороги
Фундаменты	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный
Стены	Панельные	Блочные	Кирпичные	Панельные	Панельные	Кирпичные

Перекрытия	Железобетон плиты	Железобетон плиты	Железобетон. плиты	Железобетон. плиты	Железобетон плиты	Железобетон плиты
Отделка	Стандартный ремонт, простая	Высококачественная	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Улучшенная	Улучшенная
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 Магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется
Состояние объекта	Удовлетворительное	Отличное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Цена аренды за все помещение в месяц, рублей		649 481	250 000	417 000	350 000	480 000
Условия финансирования и налогообложения		с НДС	без НДС	с НДС	без НДС	без НДС
Операционные расходы		Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Включены
Вид цены (сделка/предложения)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата действия цены		Август 2022 года	Август 2022 года	Август 2022 года	Август 2022 года	Август 2022 года
Источник получения информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/271241005/ +79850049672	https://www.cian.ru/rent/commercial/268977652/ +79161822411	https://www.cian.ru/rent/commercial/222267626/ +79850724670	https://www.cian.ru/rent/commercial/275728911/ +79856334399	https://www.cian.ru/rent/commercial/268049161/ +79663745855

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	0,90	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	649 481	250 000	417 000	350 000	480 000
Стоимость объекта без учета НДС (20%), руб.	541 234	250 000	347 500	350 000	480 000
Стоимость 1 кв.м. объекта, руб.	2 392	1 250	1 250	1 400	1 998
Поправка на уторгование	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950
Скорректированная цена	2 272	1 188	1 188	1 330	1 898
Поправка на местоположение	0,940	0,940	1,068	0,920	0,940
Скорректированная цена	2 136	1 117	1 269	1 224	1 784
Корректировка на дату действия цены	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	2 136	1 117	1 269	1 224	1 784
Поправка на конструктивные особенности	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 130	1 117	1 269	1 224	1 784
Поправка на инженерные коммуникации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	2 136	1 117	1 269	1 224	1 784
Поправка на удаленность станции метро	0,900	0,900	0,947	1,154	0,947
Скорректированная стоимость	1 922	1 005	1 202	1 412	1 689
Поправка на техническое состояние	0,700	1,000	1,000	0,900	0,900
Скорректированная стоимость	1 345	1 005	1 202	1 271	1 520

Поправка на уровень отделки (класс качества)	0,780	1,000	1,000	0,900	0,900
Скорректированная стоимость	1 049	1 005	1 202	1 144	1 368
Поправка на расположение помещения в здании	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 049	1 005	1 202	1 144	1 368
Поправка на масштаб	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 049	1 005	1 202	1 144	1 368
Поправка на передаваемые имущественные права	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 049	1 005	1 202	1 144	1 368
Поправка на условия финансирования	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 049	1 005	1 202	1 144	1 368
Поправка на условия продажи	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 049	1 005	1 202	1 144	1 368
Поправка на красные линии	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900
Скорректированная цена	944	905	1 082	1 030	1 231
Поправка на величину операционных расходов	1,000	1,000	1,000	1,000	0,870
Скорректированная цена	944	905	1 082	1 030	1 071
Удельный вес аналога в стоимости объекта	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	1 006				
Стоимость аренды 1 кв.м. в год	12 072				

Скорректированная средняя стоимость аренды 1 кв. м. нежилого помещения составляет 1 006 рублей в месяц или 12 072 рубля 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)	12 072 руб.
Потенциальный валовый доход	52 470 948 руб.
Коэффициент арендопригодной площади	0,80
Потери от недозагрузки	0,85
Действительный валовый доход	35 680 244 руб.
Операционные расходы	-
Резервы	-
Чистый операционный доход	35 680 244 руб.

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

$$35\ 680\ 244 / 0,106 = 336\ 606\ 075 \text{ рублей.}$$

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

336 606 075 рублей

(Триста тридцать шесть миллионов шестьсот шесть тысяч семьдесят пять 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:

349 784 588 рублей

(Триста сорок девять миллионов семьсот восемьдесят четыре тысячи пятьсот восемьдесят восемь рублей)

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

Расчет стоимости доходным подходом показал следующий результат:

336 606 075 рублей

(Триста тридцать шесть миллионов шестьсот шесть тысяч семьдесят пять 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:

$$349\,784\,588 \times 0,50 + 336\,606\,075 \times 0,50 = 343\,195\,332 \text{ рубля.}$$

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» августа 2022 года, без учета НДС, составляет:

343 195 332 рубля

(Триста сорок три миллиона сто девяносто пять тысяч триста тридцать два 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 отчету об оценке рыночной стоимости недвижимости, разработанными НП «СРО АРМО» (СТО АРМО 1.01-2008), Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 25 сентября 2014 года №611, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.

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

Оценщик 1 категории



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://www.kommersant.ru/doc/5381735>

<https://mtuf.ru/upload/iblock/b9c/b9c095b18e7768736a86779e63d70d36.pdf>

<https://www.mirkvartir.ru/journal/news/2022/05/26/krizis-2022-goda/>, <https://kf.expert/news/v-rossii-za-pyat-mesyaczev-2022-goda-v-kommercheskuyu-nedvizhimost-bylo-investirovano-128-mlrd-rub>

<https://newizv.ru/article/general/15-06-2022/torgovaya-nedvizhimost-riteyl-na-vygod-trts-pod-zhilie-sklady-i-kontory>

<https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2022>

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

<https://www.cian.ru/sale/commercial/273916035/>

<https://www.cian.ru/sale/commercial/274826100/>

<https://www.cian.ru/sale/commercial/240860114/>

<https://www.cian.ru/sale/commercial/275184895/>

<https://www.cian.ru/sale/commercial/270986235/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/271241005/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/268977652/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/222267626/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/275728911/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/268049161/>

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 руководителей

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 кадастровая палата Федерального агентства геодезической и картографической съёмки»
 Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической и картографической съёмки»
 Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической и картографической съёмки»

информационный ресурс государственного кадастра недвижимости

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:

Земельный участок		Земельный участок	
Лист №1	Раздел 1	Лист №1	Раздел 1
Всего листов раздела 1: 1		Всего листов раздела 1: 1	
Всего разделов: 3		Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4		Всего листов выписки: 4	
20 января 2021г. № КУВН-002/2021-1931927	77:05:0006002:1055	77:05:0006002:1055	77:05:0006002:1055
Кадастровый номер:			
№ кадастрового квартала:	77:05:0006002	77:05:0006002	77:05:0006002
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012	26.05.2012	26.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер 2866612; Условный номер 2118656 04.08.1992 ГУП МосгострбТИ; Условный номер 237440	Идентификационный номер 2866612; Условный номер 2118656 04.08.1992 ГУП МосгострбТИ; Условный номер 237440	Идентификационный номер 2866612; Условный номер 2118656 04.08.1992 ГУП МосгострбТИ; Условный номер 237440
Адрес (местоположение):	Москва, мкр Черганово Северное, двор 823	Москва, мкр Черганово Северное, двор 823	Москва, мкр Черганово Северное, двор 823
Площадь, м²:	4346.5	4346.5	4346.5
Назначение:	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Назначение:	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0	2, в том числе подземных 0	2, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1983	1983	1983
Год завершения строительства:	1983	1983	1983
Кадастровая стоимость, руб.:	429627880.04	429627880.04	429627880.04
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0006002:13681	77:05:0006002:13681	77:05:0006002:13681
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:05:0006002:12592, 77:05:0006002:12593, 77:05:0006002:12594, 77:05:0006002:12595	77:05:0006002:12592, 77:05:0006002:12593, 77:05:0006002:12594, 77:05:0006002:12595	77:05:0006002:12592, 77:05:0006002:12593, 77:05:0006002:12594, 77:05:0006002:12595
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Бершадский Олег Юрьевич	Бершадский Олег Юрьевич	Бершадский Олег Юрьевич



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		А.Ш. АНДРЕЕВ И.В. НИЖЕЛЕР В.А.У.

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

Задание	
Лист №1 Раздел 2	Вид объекта недвижимости
20 января 2021г. № КУВИ-002/2021-1931927	Всего листов раздела 2: 2
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 4
	77-05:0006002:1055

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паёв 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 "КОШЕЙКА-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:	инициалы, фамилия
	КУШЕВАНСКИ А.И. ИНЖЕНЕР 2 КАТ


Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20 января 2021г. № КУВИ-002/2021-1931927			
Кадастровый номер: 77:05:0060002:1055			
4.1	<p>вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 31.12.2020 11:00:53</p> <p>номер государственной регистрации: 77:05:0060002:1055-77/051/2020-2</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 31.12.2020 с даты государственной регистрации договора до 01.10.2021</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Металликс-Инвест" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АТЛАНТ", ИНН: 3445109706</p> <p>основание государственной регистрации: 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», зарегистрированые Федеральной службой 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 сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	подпись
	инициалы, фамилия

КУЗЬАНЦЕВА А.В.
ИИЖЕНЕВ Э.БАТ

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	
Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20 января 2021г. № КУВИ-002/2021-1931927		
Кадастровый номер: 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

КУШЛАНОВА А.В.
ИНЖЕНЕР 2 КАТ

По заказу
№ 13.95350396
АРХИВНАЯ КОПИЯ
Лист _____
Подпись _____

2118656

Архивная копия
Архивное управление
ГБУ МосгорБТИ

61

Начальник отдела
Обработка архивных паспортов

Кварт. № 2866-12
Листов. № 26-14
Цифр фонда
Цифр проекта

№ университетский Архивного управления
(назначение здания) С.В. Зорина (Знестимость)
по Северному Ботаническому саду стр. (этаж.) № 1
Ильинское шоссе района гор. Москвы

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Выдана по Московскому району Северное Черемушкинское УО

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

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

Число лестниц 2 ст., их уборочная площадь 65 кв.м.
Уборочная площадь общих коридоров и мест общ.пользования _____ кв.м. 4374 43565
Объем 53643 31222 куб.м.

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

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

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

Из общего числа жилой площади находится: МОСКВА

№ п/п	а) в мансардах б) в мезонинах в) в цокольных этажах г) в подвалах	Итого:	Таким образом			
			Число квартир	Общая площадь	Число комнат	Общая площадь
1	2	3	4	5	6	7
6	а) в мансардах					
	б) в мезонинах					
	в) в цокольных этажах					
	г) в подвалах					
Итого:						

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

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

А. Димитров

4374

4372

Архивная копия

д. Нежилые помещения: общая площадь 4374 кв.м.

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

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

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

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

II. Благоустройство общей и личной площади (кв.м.) /кар-ве приборств./

№	Дата записи	Водопрвод	Канализация	Почвоу-лучное	Отопление центральное								Газовое	Тепло-водоснабж.	Другие	Итого	Группа благоустройства
					От АИВ	От ДА	на газовой топчане	на газе	на газом топчане	на газе	Котельная	от групп или кварт. котельной					
1	4324																
2	4324																
3	4324																
4	4324																
5	4324																
6	4324																
7	4324																
8	4324																
9	4324																
10	4324																
11	4324																
12	4324																
13	4324																
14	4324																
15	4324																
16	4324																
17	4324																
18	4324																
19	4324																
20	4324																
21	4324																
22	4324																
23	4324																
24	4324																
25	4324																
26	4324																
27	4324																

III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строения и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	Этаж-ность	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	Универсам	2	$54.60 \times 56.60 + 12.30 \times 39.60 + 3.00 \times 6.40 =$	3542.0	9.50	33619
1	Универсам	1	$54.60 \times 57.65 - 3.00 \times 39.60 + 39.60 \times 9.00 + 3.00 \times 6.40 =$	3028.9	8.80	26654
	"	1		356.4	9.80	3493
	"	1		268.7	4.00	1075
				3542.6		3634.0

Площадь застройки: 3542.6 3634.0
 (Площадь здания по цоколю, открытые сходы, крыльца, площадки перед

подъездами, приемники и т.д.)
 Объем помещений = 4147.6 4628 м²

Лист 166/1 из 50000

IV. Описание конструктивных элементов и определение януса основного строения

Грунт: I

Сред. жм. площ. кварт. _____

Сборник № 33

Сред. внутр. отдел. обшивки

Сред. внутр. высоте понов. 8,65

Таблица № 56

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Основные конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (ободки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу, %	Удельный вес конструктивных элементов поправкой	Янус, %	Процент януса на удельный вес конструктивных элементов, на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	несыпучий бетон, цементный раствор	хорошо				15	1,20
2	А. Наружные и внутренние капитальные стены	кирпич, цементный раствор, штукатурка	хорошо				16	0,8
	Б. Перегородки	кирпич, цементный раствор, штукатурка	хорошо				10	2,5
		штукатурка	хорошо				15	1,5
3	Перекрытия:							
	чордачные	бетон, железобетон	хорошо				27	1,5
	междуплоскостные	бетон, железобетон	хорошо				27	2,5
	подвальные	бетон, железобетон	хорошо				27	6,75
4	Крыша с чердаком	деревянные стропила, черепица, фанера	хорошо				30	2,10
		фанера	хорошо				25	1,8
5	Полы	бетон, цементный раствор, штукатурка	хорошо				30	2,7
		бетон	хорошо				25	2,25
6	Проемы:							
	оконные	деревянные рамы, стекло	хорошо				13	1,3
	дверные	деревянные рамы	хорошо				13	2,6
7	Отделка:							
	внутр. отделка	штукатурка, окраска	хорошо				10	1,5
	внешн. отделка	штукатурка, окраска	хорошо				10	1,5
	Печное отопление	кирпич, цементный раствор	хорошо				12	1,2
	Водопровод	железные трубы, сантехника	хорошо				12	1,2
	Канализация	железные трубы, сантехника	хорошо				12	1,2
	Газовое	железные трубы, сантехника	хорошо				12	1,2
	Телефон	железные трубы, сантехника	хорошо				12	1,2
	Телевидение	железные трубы, сантехника	хорошо				12	1,2
	Ванна:							
	с габ. колон.	железные трубы, сантехника	хорошо				12	1,2
	с др. колон.	железные трубы, сантехника	хорошо				12	1,2
	с горюч. материалами	железные трубы, сантехника	хорошо				12	1,2
	Герметичное водопровод.	железные трубы, сантехника	хорошо				12	1,2
	Вентиляция	железные трубы, сантехника	хорошо				12	1,2
	Гидроизоляция	железные трубы, сантехника	хорошо				12	1,2
	Лифты	железные трубы, сантехника	хорошо				12	1,2
	Электроосвещение	железные трубы, сантехника	хорошо				12	1,2
	Разные работы	железные трубы, сантехника	хорошо				4	0,8

$\frac{24}{100} = 2,88$
 $\frac{8 \times 2}{100} = 0,16$

% януса, приведенный к 100 по формуле:

Итого: 100
 процент януса (гр. 9) 25,68
 удельн. вес (гр. 7) 20,9
 100,00
 100,00
 25,68
 20,9
 100,00
 100,00

2. Описание конструктивных элементов и определение калоража сантехнической пристройки

Сред. кал. индекс кварт. _____

Сборная № _____

Сред. внутр. высота помещений _____

Таблица № _____

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (сводки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный калораж конструктивных элементов	Площадь и удельный вес в процентах	Удельный калораж с поправкой	Калораж в %	Процент калоража на элемент от конструктивных элементов на 100
1	Фундаменты							
2	А. Наружные и внутренние капитальные стены							
	Б. Перегородки							
	В. Перегородки чердачные							
3	Междуэтажные							
	Подвальные							
	Крыша							
4	Полы	<i>Глинобетонная стяжка на кирпич. Мелкозер. бетон.</i>						
5	Оконные							
	Дверные							
6	Верхняя отделка (штукатурка, обрешетка)							
	Внутренняя отделка (штукатурка, обрешетка)	<i>штук. штукатур. обреш. скарп</i>						
	Внешняя отделка (штукатурка, обрешетка)	<i>штук. штукатур. обреш. настил - обреш.</i>						
7	Центральное отопление							
	Печное отопление							
	Водопровод							
	Канализация							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	Ванны:							
	с газом, колонкой							
	с дров. котлом							
с горяч. водосл. котлом								
Горячая водосл. котельная								
Вентиляция								
Газоснабжение								
Кухонное оборудование								
Лифты								
Электроснабжение								
8	Итого работ							

3 калоража, приведенный к 100 по формуле:

$$\frac{\text{Итого калоража}}{\text{Итого калоража (стр. 9)} \cdot 100} \cdot 100$$

У1. Техническое описание холодных пристроек

Описание конструктивных элементов, в их удельн. весе																
Углер по плану	Назначение	Стадия	Фундаменты	Стены и перегородки	Покраска	Крыша	Полы	Проемы		Оконные рабы	Электропроводка, сантех. запор-технич. устройства	Время работы	в сборе	в таблице	Удельный вес изделий, обозначенных в УД	Масса в т
								оконные	дверные							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17

Архивная копия

№ таблица	№ таблица	Стоимость по таблице	«Летний» по «строению»	Итого								Удельный вес строений по плану	Средняя стоимость по плану	Всего в руб.	% к плану	
				на высоту помпаны	на среднюю площадь кварталы	на отклон. от группы капиталы	на объем строений	на отклон. от группы капиталы	на объем строений	на отклон. от группы капиталы	на объем строений					
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
1. Торговое	33	5 ^б	147,104			0,45					1,04	13,41	15000	240350	24	120%
1. Торговое	33	5 ^б	147,104			0,95					1,04	13,89	15000	268350	26	201,2%
1. Торговое	33	5 ^б	147,104			0,95					0,96	16,99	16222	245612	25	206%

543962 4079.
21611 2049289

Работу выполнил: *С.И. 9/17*
 /Должность/ /Подпись/
 Проверил бригадир
 " " 19__ г. /Подпись/
 Начальник Биро
 " " 19__ г. /Подпись/

К. 1.018.124 x 1.56
 8 8 0 0 0 0
 1062762 79707
 Текучий изъёмный материал
 № 14 от 06 1996 г. № 08 от 08 1999 г.
 Витлова. Жуков. Серба

78. Истребность в капитальном ремонте строений № _____

Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Колич. шт	% износа	Истребность в капитальном ремонте				Выполнено:					
				Всего		Цена за единицу		Сумма в руб.	19__ г.	19__ г.	19__ г.		
				Ремонт	Смена	Ремонт	Смена						
6	7	8	9	10	11	12	13	14					
Фундаменты													
Стены кирпичные	кв.м.												
Стены деревянные	кв.м.												
Перегородки деревянные	"												
Чарочные	кв.м.												
Махлы-тачки	"												
Колтушки	"												
Подвальные	"												
Отделка	п/м												
Обшивка	кв.м.												
Кровля	"												
Восстановл. труб	п/м												
Внутрен. водосток	"												
Полы	кв.м.												
Светильники	"												
Лифты	"												
Сметочные	"												
Прочие	"												

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
20	Прочие	ОКОННЫЕ ПЕЛЕНК.	КВ.М.											
21		ЛЮБКИ ВНУТРЕН.	шт.											
22		" НАРУЖНЫЕ	"											
23	Засыз	НАРУЖН.ОТДЕЛИ	КВ.М.											
24		ТРУБН.ЛЕНТР.ОТОН.	п/м											
25	Отопление	РАДИАТОРЫ	секц.											
26		ПАЧЕЛЫСЫ ИЛИ КВАДРАТНЫЕ	КВ.М.											
27		ПЕЧИ НА ТВЕРД. ИЛИ ГАЗОВ.ТОПЛ.	шт.											
28		АГЗ КОЛОНИИ	"											
29	Боксиров.	УМЫВАЛЬНИКИ	"											
30		САУНЫ	"											
31		ВОДОПР. ТРУБЫ	п/м											
32	Канализ.	УМЫВАЛ.	шт.											
33		СЛИВНЫЕ БАЧКИ	"											
34		ИЗЪЯЗНЕН. ТРУБЫ	п/м											
35		ТРУБЫ ГОРЯЧ. ВОДОСН.	"											
36	Плунт	ВАНИ	шт.											
37		КАПКИ	"											
38		КОЛОДКИ ГАЗ. ИЛИ НА ТВЕРД. ТОПЛ.	"											
39		ТРУБЫ ГАЗОВЫЕ	п/м											
40		ГАЗОВЫЕ 2-Х КОМБ.	шт.											
41		" 4-Х КОМБ.	"											
42		ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ	"											
43		ТЕЛЕУЩЕДИЕ	общая лента											
44		ЛЕНТЫ	шт.											
45		СВЕТОВАЯ ЭЛЕКТРОПР.	п/м											
46	СИГНАЛЬНАЯ ЭЛЕКТРОПР.	"												
47	ПРОВОДА УСТРОЙСТВА	шт.												
48	ЭЛЕКТРОУЩЕДИЕ	"												
49	ВЕНТИЛЯЦИОН. ОТВОДЫ И ТРУБЫ	п/м												
50	КУРОПР. ОТВОДЫ	"												
51	САДКОНЫ/ЛОДЖИИ	шт.												
52	ЗЕРКА	"												
53	Досынки	СТУЛОВА	"											
54		ПЛОСКОМ	КВ.М.											
55		ОТВЕРСТИЯ	п/м											
56	Прочие работы	КУРОПР. КАМЕРЫ	шт.											
57		БОДЛЕННЫЕ	"											
58		ТЕПЛОВЫЕ УЗЛЫ	"											
59		ВОДОУЩЕДИЕ	"											

Потребуется в капитальном по отсранию _____ руб.

" " _____ 19__ г.

Работу выполнил:

(должность, Ф., И., О., подпись)

Зак.1660, тир. 50000

Архивная копия
Архивное управление
ГБУ «МосгорБТИ»

Пронумеровано, пронумеровано и
скреплено печатью 8 лист

Специальный отдел
Архивного управления
О.В. Зорина



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)

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

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

Масштаб 1: _____

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

M.II.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

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

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

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

Сведения о частях здания, сооружения:

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

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

М.П.

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

№ М - 05 - 049452

(Номер договора)

26 08 2016

(Число) (Месяц) (Год)

77:05:0006002:13681

(Кадастровый №)

50100658

(Условный №)



г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Тайриновой Татьяны Романовны, 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

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР:
Департамент городского имущества города Москвы	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»
ИНН/КПП 7705031674/770301001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7707500642/770701001 ОКПО 94119279
Юридический адрес: 125009, г. Москва, Газетный пер., д. 1/12	Юридический адрес: 127051, г. Москва, Малый Каретный пер., д. 7, стр. 1
Почтовый адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20	Почтовый адрес: 127051, г. Москва, Малый Каретный пер., д. 7, стр. 1
Расчетный счет № 40201810200000000179 в Отделение 1 Москва	Расчетный счет № 40701810400130000023 В БАНК ВТБ (ПАО) г. Москва
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810700000000187
БИК 044583001	БИК 044525187
Телефон 8 (495) 777-77-77	Телефон 8-(495)-699-96-15

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:

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



« » 201__ 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

« » 2016 г.

М.П.

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

(исполнительное отделение кадастрового участка)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"03" июня 2016г. № 77/501/16-633652

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

Начальник отдела
(подпись)

М.П.

Г.С. Баранов
(подпись)

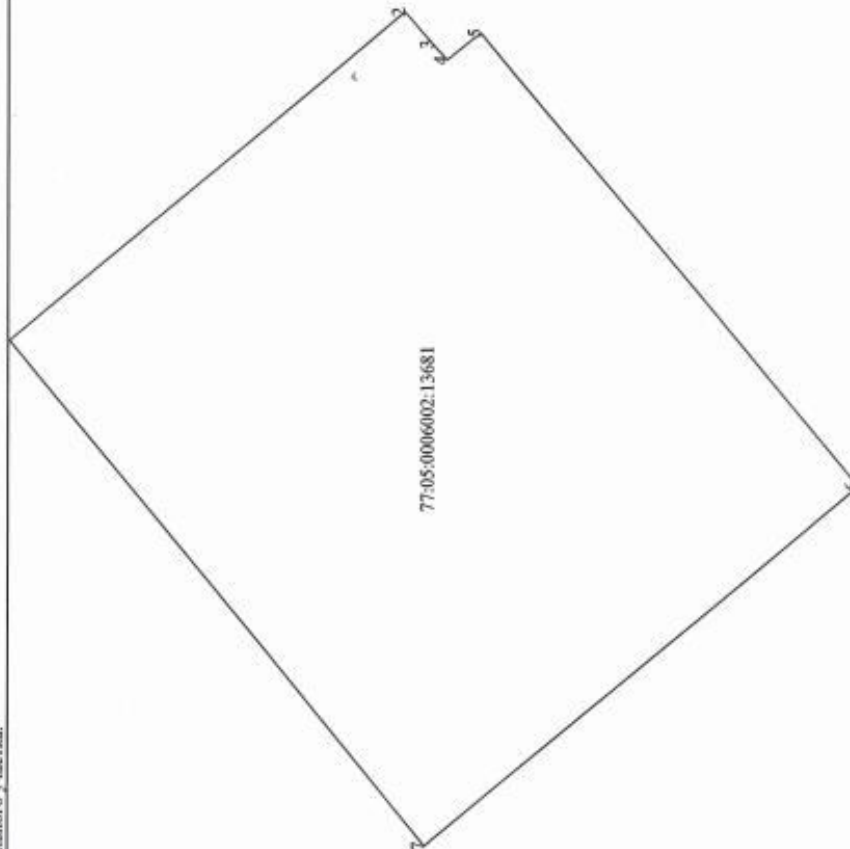
Приложение 1 к Договору
№ М-05- 049452
от «26» июня 2016 г.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"03" июня 2016г. № 77/501/16-633652

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



5 Масштаб

Начальник отдела
(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

Г.С. Баранов
(подпись, фамилия)

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-05- _____ -001

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

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

Кадастровый номер 77:05:0006002:13681

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

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

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

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

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

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

4. Примечание:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления

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

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

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


« » 2010 г.
М.П. *Татаринва*

От Арендатора:

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


« » 2010 г.
М.П. *К.В. Виноградов*



Губернаторство Москвы
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА
ГОРОДА МОСКВЫ
Управление оформления межуточных
и земельно-правовых отношений

Пронумеровано, сброшюровано и серию
печатью 15 от 15 08 2016 г.
исполнитель: Александр Д.



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
Проведена государственная регистрация
СОГЛАШЕНИЯ
Дата регистрации
Номер регистрации <u>77:05-0006002:2020-18/051/2021-4</u>
Государственный регистрационный номер
Государственный регистрационный орган



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 Евгеньевой Светланы Игорьевны, действующей на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП, и доверенности бланк серии 77 АГ 4910761, удостоверенной 16 декабря 2020 года Жучковой Анастасией Николаевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Камаловой Юлии Хамитовны, о чем внесена запись в реестр за № 77/1955-н/77-2020-6-1887, 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


С.Ю. Смирнова
М.П.

От Арендатора:

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


Е.А. Горячева
М.П.

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


М.П. 
Исп. Ермолова Е.В.

От Арендатора:

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


М.П. 

Е.А. Горячева





ПРИКАЗЫВАЮ ИССЛЕДОВАТЬ
 ДЕПАРТАМЕНТ ГОРСКОГО ИМУЩЕСТВА
 ГОРОДА МОСКВЫ
 Управление оборонительных мероприятий
 Муниципально-деловых объектов
 Департамента культуры, спорта, молодежи и туризма
 Департамента культуры
 Москва



Plaza Technopark

**ПОСЛЕДНИЕ ЛОТЫ!
БРОНИРУЙТЕ ПРЯМО СЕЙЧАС**

Документ ООО "Ивест-7" (ИНН 50/0700000000)
Получено разрешение от ООО "Ивест-7" (ИНН 50/0700000000)

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Москва Сервисы **ИВЕСТ** [Помещения, объекты](#) [Вывод](#)

Подмосковье в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > МКАД > Люблино > метро Люблино > Совхозная улица

№: 1217 **35 процентов** 3 на сайте

Торговая площадь, 1 123 м²
 ЖК «Авиатор» Дом 05, сдан в 4 кв. 2019
 Москва ЮВАО р-н Люблино Совхозная ул. 05 На карте
 Люблино 7 мин. пешком

260 000 000 Р **331,523 кв. м**
 Служба из аккредитованного ИЖИ
+7 965 141-08-68
 ОМС и объекты в ипотеку
 документы на руки. Залог
 в объеме ликвидационной стоимости
 Помогите решить проблему это объявление не 2019. 18 апреля
 18 апреля 2019

Качество недвижимости
INVEST 7
 Документы проверены

История
Артем Котанджян [История объявлений](#)
 Илья Александрович Шибанов перебрался в район "Люблино"

Продажа торговой площади

1 123 м² **1 из 16** **Занято**
 Площадка Этаж Помещение

Продажа торгового здания, приставного и фасаду многоэтажного дома. В непосредственной близости станция метро "Люблино" 1800 метров. Первый этаж 485,7 кв. м, второй этаж 637,3 кв. м. Отдельный вход с парковкой на ул. Совхозная. Подземный паркинг оборудован все коммунальные. Здание имеет отличную визуализацию и прекрасные респектабельные возможности. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль объекта за счет удачного расположения. Арендатор на первом этаже: Петрович. Площадь на втором этаже выделена:
 - 4 отдельных входа
 - Вытяжные окна

260 000 000 Р **331,523 кв. м**
+7 965 141-08-68
 ОМС и объекты в ипотеку
 документы на руки. Залог
 в объеме ликвидационной стоимости
 Помогите решить проблему это объявление не 2019. 18 апреля
 18 апреля 2019

Качество недвижимости
INVEST 7
 Документы проверены

История
Артем Котанджян

Помещение для бизнеса в ЖК от Группы «Самолет»!
[Узнать больше](#)

Аренда складских помещений!
 Помещение от собственника Голубев
 Индивидуальная разработка
 Инфраструктура: 24/7 охрана, СКУД
 ● Копейки ● Коммунальные услуги ● Перебрался в район "Люблино"

www.domclick.ru/immobiliya/27394902/

Здравствуйте! Скажите пожалуйста, какой этаж?

Документы в формате PDF можно по умолчанию

Продажа торговой площади

1 123 м² 1 из 16 Занято
Площадь Этаж Планировка

Продажа торгового здания, пристроенного к фасаду жилого дома. В непосредственной близости станции метро "Лобляне" (800 метров). Первый этаж: 485,7 кв. м, второй этаж: 437,3 кв. м. Отдельный вход с левой стороны ул. Союзная. Подземный гараж, оборудованы все коммуникации. Здание имеет отличную визуализацию и прекрасные рекламные возможности. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль объекта за счет удачного расположения. Арендатор на первом этаже: Петровича. Площадь на втором этаже вакантна.

- 4 отдельных входа
- Витринные окна
- Оперативная планировка

Арендаторы: Петровича. Вакантная площадь. Доходность: от 7,72%. Хотите, чтобы узнать подробности. ID: 166711

Остались вопросы по объявлению?
Посмотрите все объекты объявления и уточните необходимую информацию.

[Посмотреть](#)

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

[Войти](#)

- Просмотрите условия сделки и всю информацию об объекте
- Создайте фавориты в поиске и не выводите заявки
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

260 000 000 Р +

231 123 Р за м²

+7 965 141-08-68

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются на Ваш телефон. В объявлении показан эскизный вариант.

Посмотрите, сколько объектов мы объявляем на ЦИАН! 14 объектов
[Узнать больше](#)

Агентство недвижимости
INVEST 7
[Документы по запросу](#)

Искатель
Артем Котландин

Реклама
Помещение для бизнеса в ЖК от Группы «Самолет»!
[Узнать больше](#)

Реклама
Аренда складских помещений!
[Узнать больше](#)

www.domclick.ru/immobiliya/27394902/

Здравствуйте! Скажите пожалуйста, какой этаж?

Документы в формате PDF можно по умолчанию

Агентство недвижимости

информацию об объекте заявки

Доступ к избранному с любого устройства Неограниченное добавление в избранное

в ЖК «Линнорез», Дом 8Б, с/дм в 4 кв. 2019
Москва, ЮВАО, р-н Лобляне, Союзная ул., 8Б
Лобляне 9 мин. пешком

Планировка этажа Интерьер помещений Планировка

Категория здания Действительная Общая площадь 1 123 м²

Планировка этажа План

200 000 000 Р +

231 123 Р за м²

Ссылка на объявление удалена

ИДН

+7 965 141-08-68

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются на Ваш телефон. В объявлении показан эскизный вариант.

Посмотрите, сколько объектов мы объявляем на ЦИАН! 14 объектов
[Узнать больше](#)

Агентство недвижимости
INVEST 7
[Документы по запросу](#)

Искатель
Артем Котландин

Реклама
Помещение для бизнеса в ЖК от Группы «Самолет»!
[Узнать больше](#)

Реклама
Аренда складских помещений!
[Узнать больше](#)

Plaza Technopark

ПРОДАЖА И АРЕНДА ГОТОВЫХ ОФИСОВ У МЕТРО

ЦИАН


Москва ЮВАО р-н Кузьминки, ул. Юных Ленинцев, 99

Торговая площадь (В), 2 777,3 м²

300 000 000 Р

+7 917 591-32-57

Бизнес-интернет
Срок до 15 лет
+9,5%



300 000 000 Р

+7 917 591-32-57

ОМС и объекты в исключительном доверии на федер. земель. в исключительном государственном владении

Качество недвижимости
INVEST 7

Отдел продаж INVEST 7

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р

Продажа торговой площади

2 777,3 м² 1 из 2 Занято В

Площадь Этаж Планировка Класс

Аналитический отчет по зданию

На ул. Юных Ленинцев, 99, Москва, улица Юных Ленинцев, 99.

Что входит в PDF-отчет:

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с диапазоном цен
- Права/обладатели и ограничения по ним/урн
- Базовые помещения и объявления с Циан
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

Офисные битовки премиум качества
От 20000 руб/с НДС, исключение по плану этажности. Разлет конфигураций свободен.

Помещения с арендаторами, Москва (Сетевые аптеки)

www.domclick.ru/immobiliya/274623198/

Здесь можно сразу задать понравившийся параметр! Как и на любой другой странице

Документы в формате PDF можно скачать по умолчанию

Вторичный (1) Описание На карте Показать объявление

Торговая площадь: 2 777,3 м² 3 избранных

Отдельно стоящее торговое здание расположено внутри большого жилого массива. Более 3-ех отдельных входов, открытая планировка, витражные окна, потолки 3,2 метра, мощность 250 кВт. Арендатор - супермаркет Магнит, Биртек, Магнит Косметик и др. Административное здание в спящем районе.

- Высота потолков: 3,2 м
- 3 отдельных входа
- Эл. мощность: 200 кВт
- Зона разгрузки/погрузки
- Открытая планировка

Арендаторы: Магнит, Гл Риск, Дивиденды от 12,20%. Хотите, чтобы узнать подробности, ID: 161059

300 000 000 Р

300 000 Р за м²

Следить за изменениями цены

УСН

+7 917 591-32-57

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются на Ваш телефон. В объявлении указан контактный номер.

Попытка скачать этот файл не удалась из-за ошибки. Если вы не можете скачать этот файл, попробуйте снова.

ИНТЕРЕСУЮСЬ НЕОБЯЗАТЕЛЬНО

INVEST 7

Документы прилагаются

ИСТОРИЯ

Отдел продаж INVEST 7

4.2 / 0

Доступен аналитический отчет по объекту за 1 500 Р

Купить

Офисные бытовки премиум качества

от 20000 руб/мес. Индивидуальное пожелание заказчика. Расчет конфигурации онлайн.

Выборы

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Получить

Оцените владения объявлением и уточните необходимую информацию.

Получить

Просматривайте условия сделки и все информацию об объекте

Сохраните факторы в поиске и не вводите заново

Доступ к избранным с любого устройства

Неограниченное добавление в избранное

в торговом комплексе на ул. Юных Ленинцев, 99

Москва, ЮВАО, р-н Кузьминки, ул. Юных Ленинцев, 99

Кузьминки 1,3 млн руб/мес. Вольская 5 млн на транспорте

Попытка скачать этот файл не удалась из-за ошибки.

www.domclick.ru/immobiliya/274623198/

Здесь можно сразу задать понравившийся параметр! Как и на любой другой странице

Документы в формате PDF можно скачать по умолчанию

Вторичный (1) Описание На карте Показать объявление

Торговая площадь: 2 777,3 м² 3 избранных

300 000 000 Р

300 000 Р за м²

Следить за изменениями цены

УСН

+7 917 591-32-57

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются на Ваш телефон. В объявлении указан контактный номер.

Попытка скачать этот файл не удалась из-за ошибки. Если вы не можете скачать этот файл, попробуйте снова.

ИНТЕРЕСУЮСЬ НЕОБЯЗАТЕЛЬНО

INVEST 7

Документы прилагаются

ИСТОРИЯ

Отдел продаж INVEST 7

4.2 / 0

Доступен аналитический отчет по объекту за 1 500 Р

Купить

Офисные бытовки премиум качества

от 20000 руб/мес. Индивидуальное пожелание заказчика. Расчет конфигурации онлайн.

Выборы

Планировка района

Инфраструктура

Показать

Торговая площадь: 2 777,3 м²

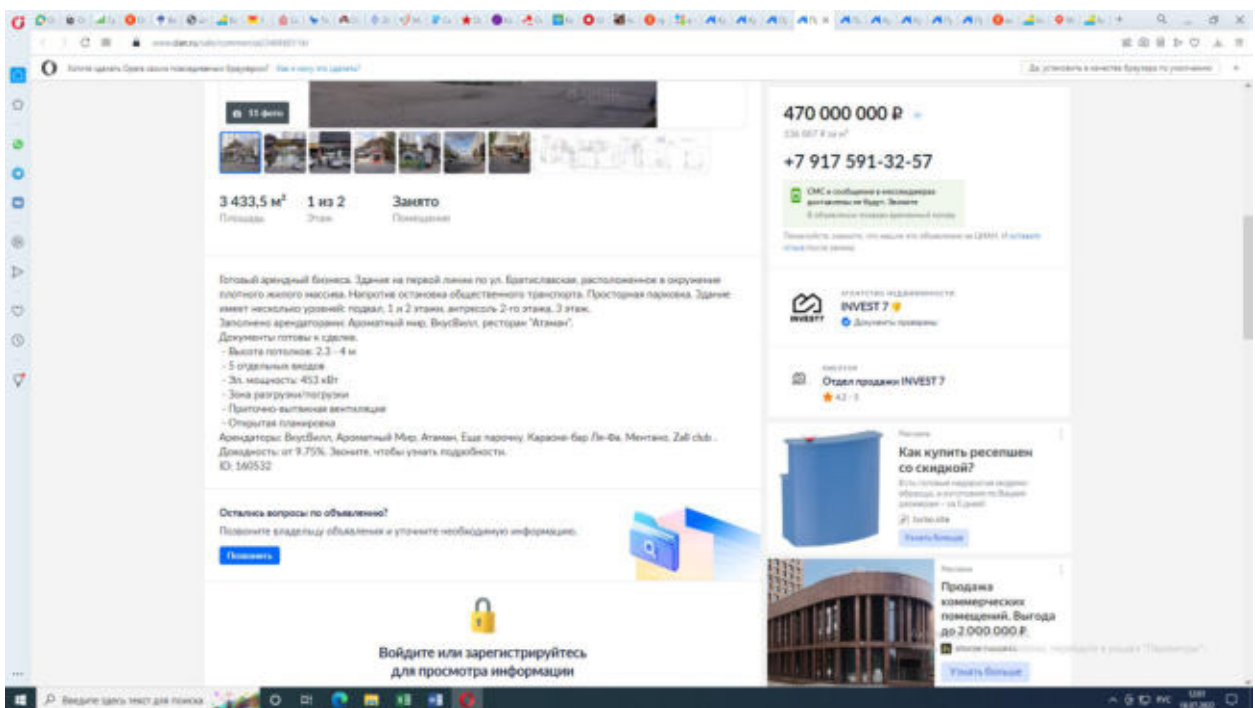
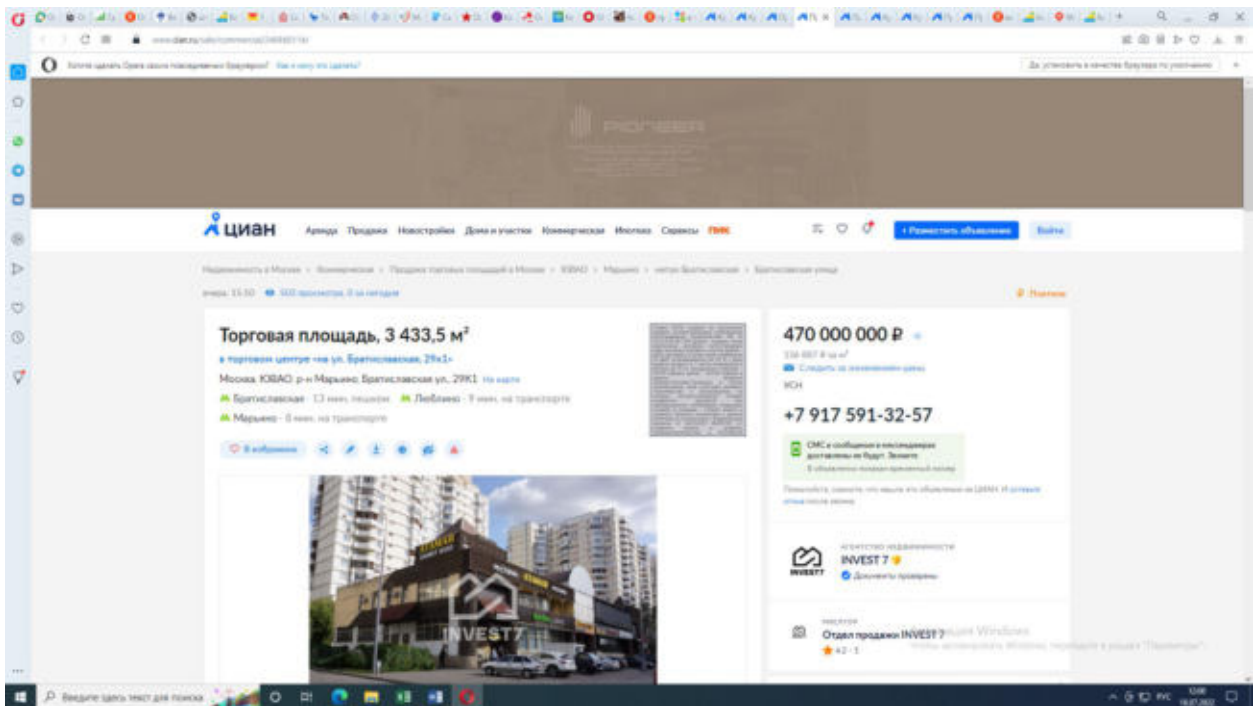
на ул. Юных Ленинцев, 99

Под застройку	1942	Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,08 га	Общая площадь	2 777,3 м ²
Максимальная высота здания	Максимальный	Арендаторы	Магнит, Министры

Приточная вентиляция

Местное кондиционирование

Центральное отопление



www.datalife.ru/immobiliya/2684927/141

Данные о сайте: Сайт о недвижимости в Беларуси? Как о нем вы узнаете? Да, установить в качестве базового по умолчанию.

Адрес: **Братиславская, 29к1**
 Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Братиславская ул, 29к1
 Братиславская 1.3 км. пешком Люблино 7 км. на транспорте Марьино 8 км. на транспорте

Торговая площадь, 3 433 м² 3 избранных

470 000 000 Р
 136 007 Р за м²
 Следить за изменениями цены
 ИЖИ

+7 917 591-32-57
 СМС и сообщения в мессенджерах доставляются на Редит. Звонки в рабочее время по будням с 10:00 до 19:00
 Возможность увидеть эту квартиру вблизи от объявления на ДЛРФ. 18 апреля
 Показать фото

КАЧЕСТВО НЕДЕВАЕМОСТИ
INVEST 7
 Документы проверены

МАСТЕР
 Отдел продаж INVEST 7
 4.2 / 5

Как купить дешевле со скидкой?
 Есть отличная возможность сэкономить, приобретя эту квартиру в рассрочку - от 5 до 10 лет!
 Рассрочка

Продажи коммерческой недвижимости, Выгода

Торговый центр на ул. Братиславская, 29к1

Год постройки	1998	Тип здания	Торговый центр
Категория здания	Действующая	Площадь участка	0.21 га
Общая площадь	3 433 м ²	Индустриальный комплекс	Международный

www.datalife.ru/immobiliya/2711949/11

Данные о сайте: Сайт о недвижимости в Беларуси? Как о нем вы узнаете? Да, установить в качестве базового по умолчанию.

Plaza Technopark

ПРОДАЖА И АРЕНДА ГОТОВЫХ ОФИСОВ У МЕТРО

100% ГОТОВО

Документы ООО "Техно Парк" Проверены департаментом государственной регистрации

YES Technopark

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Москва Сервисы

Подобные в Москве Коммерческая Продажа готовых помещений в Москве КВА Царицыно метро Царицыно Рашидовская улица

История цен: 38,25 17 процентов, 3 за неделю

Торговая площадь, 1 152,5 м²
 в торговом центре на ул. Кастюкова, 22к1
 Москва ЮАО р-н Царицыно Кастюковская ул, 22к1 на карте
 Царицыно - 7 мин. пешком

3 избранных

175 000 000 Р
 151 844 Р за м²
 Следить за изменениями цены
 ИЖИ

+7 917 591-32-57
 СМС и сообщения в мессенджерах доставляются на Редит. Звонки в рабочее время по будням с 10:00 до 19:00
 Возможность увидеть эту квартиру вблизи от объявления на ДЛРФ. 18 апреля
 Показать фото

КАЧЕСТВО НЕДЕВАЕМОСТИ
INVEST 7
 Документы проверены

МАСТЕР
 Отдел продаж INVEST 7
 4.2 / 5

Продажи коммерческой недвижимости, Выгода

www.datalife.ru/immobiliya/271194901

Здание центра Сбера около Новоторжеского бульваров? Как о нем вы знаете?

1152,5 м² 1 из 2 Занято

Площадь Этаж Помещение

Аналитический отчет по зданию Новое
 На ул. Кастюкова, 22х1, Москва, Кастюкова улица, 22х1.

Что входит в FDI-отчет

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с диапазоном цен
- Правообладатели и обременения по ним (уровень максимальной выгоды из Росреестра)
- Важные предложения и объявления в Циан
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

Получить отчет за 1 500 Р

Продажа отдельно стоящего 2-этажного здания. Непосредственно рядом – станция общественного транспорта. За зданием строится огромный жилой квартал по реновации. Первая линия, отличная видимость, реклама на фасаде, лавочка. Земельный участок 0,79 га в собственности. Все помещения сданы. Прямая продажа, УСН

- Высота потолков: 3,4 м
- 3 отдельных входа
- За мощность: 100 кВт
- Зона развития территории
- Открытая планировка
- Минусы точек: 3

Арендаторы: Патронка, Мата Lounge, Lasko Smoker, Ремонт техника. Доходность: от 12,08%. Звоните, чтобы узнать подробности. Ю: 161285

175 000 000 Р
 115,044 Р за м²
+7 917 591-32-57

ОМС и объекты в ипотеку/кредит
 доступны на Редит. Звоните
 в отделении по адресу: Циан.ру

Позвоните, чтобы узнать о нюансах объявления на ЦИАН. И получите
 бесплатную консультацию

ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ
INVEST 7
 Доступна презентация

ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ
INVEST 7
 Отдел продаж INVEST 7
 +42 | 0

Доступен аналитический отчет
 по зданию за 1 500 Р

Продажа
Как купить дешевле со скидкой?
 Есть отличные варианты покупки объектов, а не только по базовым ценам – за 5 минут
 Звоните прямо сейчас

Продажа
Как купить дешевле со скидкой?
 Есть отличные варианты покупки объектов, а не только по базовым ценам – за 5 минут
 Звоните прямо сейчас

www.datalife.ru/immobiliya/271194901

Здание центра Сбера около Новоторжеского бульваров? Как о нем вы знаете?

Восстановлено (0) Описание На карте Показать обстановку

Москва, ЮАО, р-н Царицыно, Кастюкова ул., 22х1
 Царицыно 7 этаж, нежилое

Показать варианты Избранное Показать

Торговая площадь: 1152,5 м² 0 избранных

175 000 000 Р
 115,044 Р за м²
 Следить за изменениями цены
 УСН

+7 917 591-32-57

ОМС и объекты в ипотеку/кредит
 доступны на Редит. Звоните
 в отделении по адресу: Циан.ру

Позвоните, чтобы узнать о нюансах объявления на ЦИАН. И получите
 бесплатную консультацию

ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ
INVEST 7
 Доступна презентация

ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ
INVEST 7
 Отдел продаж INVEST 7
 +42 | 0

Доступен аналитический отчет
 по зданию за 1 500 Р

Продажа
Как купить дешевле со скидкой?
 Есть отличные варианты покупки объектов, а не только по базовым ценам – за 5 минут
 Звоните прямо сейчас

Продажа
Как купить дешевле со скидкой?
 Есть отличные варианты покупки объектов, а не только по базовым ценам – за 5 минут
 Звоните прямо сейчас

Торговый центр на ул. Кастюкова, 22х1

Под застройку	1960	Тип здания	Торговый центр
Категория: Здания	Действительные	Площадь участка	0,00 га
Общая площадь	1154,8 м ²	Статус участка	В аренде
Этажи	2	Арендаторы	Патронка

www.deltarealty.ru/immunity/2799627/

Plaza Botanica

РАСПРОЧКА НА ГОД 0%

ЦИАН

Подобность в Москве

Торговая площадь (В+), 4 863 м²

в торговом центре - Волковский

Москва, ЮВАО, р-н Кузьминки, Юго-Восточный административный округ, Волковский бульвар 113А квартал №1. [По карте](#)

Волковская - 12 мин. пешком | Кузьминки - 12 мин. пешком | Текстильщики - 10 мин. пешком

675 000 000 Р

138 004 Р за м²

Скрыть из объявлений ранее

Включены НДС

+7 495 258-52-23

Позвоните, чтобы узнать больше или объявление из ЦИАН. Откажите, если не хотите.

Century 21 Street Realty

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р

Аренда складских помещений!

www.deltarealty.ru/immunity/2799627/

5 фото

4 863 м² Площадь | 1 из 2 Этаж | Свободно Планировка | В+ Класс

Аналитический отчет по зданию

Волковский, Москва, Юго-Восточный ад. Кузьминки р-н, Волковский бульвар 113А кв.1, №1.

Что входит в PDF-отчет

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с диапазонами цен
- Правообладатели и обременения по ним (при наличии выписки из Росреестра)
- Вакантные помещения и объявления с ЦИАН
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

Получить отчет за 1 500 Р

Номер лота 72214. РАССМОТРИМ ВАШУ ЦЕНУ!

Продается ТЦ "Волковский" площадью 4863,4 м², в ЮВАО. Объект расположен на оживленной магистрали, высокой автомобильный трафик. Легкая доступность от трех станций метро: Волковская, Текстильщики, Кузьминки. Первая линия дома, Остановка общественного транспорта в нескольких минутах от ТЦ. Цокольный и два наземных этажа, пассажирский лифт и два грузовых. Первый этаж выложен в стиле стрит-ритейл, фасадное остекление, несколько отдельных независимых входов в блок с фасада. Столбы колонна, рассчитаны на 80 тонн. Земельный участок 4014 м² в аренде до 2059 года.

Заполненность арендаторами на ноябрь 2019 г. 91%. Планируемый годовой арендный поток 89500 млн. р. Средняя арендная ставка 23200 руб/кв. Ежегодная индексация 5-10%. Окупаемость 8 лет. Арендаторы: Парикмахерская, Служба доставки, Дегустация Мед, Пала Динко, Лага Ставок, Буфет King и др.

675 000 000 Р

138 004 Р за м²

+7 495 258-52-23

Century 21 Street Realty

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р

Аренда складских помещений!

Аренда складских помещений!

www.dalry.ru/immobiliya/27996202/

Здесь можно сразу задать необходимые параметры. Как и кому вы хотите?

Принять оплату до 3 500 ₽

Наша лота 72214. РАССМОТРИМ ВАШУ ЦЕНУ!

Продается ТЦ "Волжский" площадью 4863,4 м², в ЮВАО. Объект расположен на оживленной магистрали, высокой автомобильный трафик. Легкая доступность от трех станций метро: Волжская, Текстильщики, Кузьминки. Прямая линия домов. Остановка общественного транспорта в нескольких метрах от ТЦ. Циркулярный и два навесных эстакада, пассажирский лифт и два грузовой. Первый этаж выложен в стиле стрит-райт, фасадное остекление, несколько отдельных независимых входы в блок с фасада. Стенка котельная рассчитана на 80 млн. Земельный участок 4016 м² в аренде до 2059 года.

Заполнимость арендаторами на ноябрь 2019 г. 91%. Планируемый годовой арендный поток 89500 млн. р. Средняя арендная ставка 23000 руб/м². Ежегодная индексация 5-10%. Окупаемость 6 лет. Арендаторы: Периметрост, Сбербанк, Детской Мед, Пата Дронс, Лага Ставок, Булкер Кинг и др.

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

Позвоните

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Идите

- Прозрачность условий сделки и все информации об объекте
- Скрывайте фильтры в поиске и не вводите заявки
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное.

675 000 000 Р

130 004 Р за м²

Создать 30 комментариев здесь

Величье НДС

+7 495 258-52-23

Позвоните владельцу объявления или объявлению №27996202. И получите ответ после звонка

Наша сеть

AGENCIЯ НЕДВИЖИМОСТИ Century 21 Street Realty

Доступен аналитический отчет по объекту за 3 500 Р

Идите

Аренда складских помещений!

Аренда складских помещений!

www.dalry.ru/immobiliya/27996202/

Здесь можно сразу задать необходимые параметры. Как и кому вы хотите?

Восстановить | Оценить | На карте | Показать объявление

в торговом центре - Волжский

Москва, ЮВАО, р-н Кузьминки, Юго-Восточный административный округ, Волжский бульвар 113А квартал, м/п

Волжская 12 мин. пешком, Кузьминки 12 мин. пешком, Текстильщики 10 мин. пешком

Показать район | Инфраструктура | Показать

Торгово-развлекательный центр Волжский

Год постройки	1992	Бит. здание	Торгово-развлекательный центр
Кол-во этажей	Двухэтажный	Площадь этажей	0,2 кв
Общая площадь	4 863,4 м ²	Материал покрытия	Рейсный
		Материал покрытия	Асфальт

675 000 000 Р

130 004 Р за м²

Создать 30 комментариев здесь

Величье НДС

+7 495 258-52-23

Позвоните владельцу объявления или объявлению №27996202. И получите ответ после звонка

Наша сеть

AGENCIЯ НЕДВИЖИМОСТИ Century 21 Street Realty

Доступен аналитический отчет по объекту за 3 500 Р

Идите

Аренда складских помещений!

Аренда складских помещений!

Plaza Botanica

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА

ЦИАН

Подмосковье в Москве

Торговая площадь (В), от 30,5 до 3 500 м²


в торгово-развлекательном центре «Мегалон»
 Москва ЮАО р-н Даниловский просп. Андропова В **Не в сети**

Телецентр 1 мин. пешком Автомагистраль 4 мин. на транспорте
 ЗИП - 0 мин. на транспорте

от 200 080 до 7 000 000 Р/мес.

от 12 000 Р за м² в год

+7 985 004-96-72
 +7 966 054-64-82



СМС и собранно в рассрочку
 доставка не будет. Звоните
 в удобное время по номеру связи

Попросите показать это объявление по СДММ. И получите
 более полную информацию

Начать

Имущество недвижимости Windows
 EstateSale
 Финальная распродажа! Kia Seltos за 1 040 900 Р.

Plaza Botanica

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА

ЦИАН

Подмосковье в Москве

Торговая площадь (В), от 30,5 до 3 500 м²


в торгово-развлекательном центре «Мегалон»
 Москва ЮАО р-н Даниловский просп. Андропова В **Не в сети**

Телецентр 1 мин. пешком Автомагистраль 4 мин. на транспорте
 ЗИП - 0 мин. на транспорте

от 200 080 до 7 000 000 Р/мес.

от 12 000 Р за м² в год

+7 985 004-96-72
 +7 966 054-64-82



75 фото

От 30,5 до 3 500 м² 1 из 5 Свободно В
 Площадь Этаж Планировка Класс

Аналитический отчет по зданию **Новое**
 Мегалон, Москва, проспект Андропова, В.

Что входит в PDF-отчет

- Аналитический отчет за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с диапазонами цен
- Практические советы и комментарии по ним (уровневые выписки из Росреестра)
- Важные помещения и обновления в ЦИАН
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

СМС и собранно в рассрочку
 доставка не будет. Звоните
 в удобное время по номеру связи

Попросите показать это объявление по СДММ. И получите
 более полную информацию

Начать

Имущество недвижимости Windows
 EstateSale
 Финальная распродажа! Kia Seltos за 1 040 900 Р.

Дополнительно: Справочник помещений: База данных? Как пользоваться справочником?

Дополнительно: Справочник помещений: База данных? Как пользоваться справочником?

Доступные площади

30,5 м²	70 720 руб/м² в год	200 080 руб/мес.
30,1 м²	60 000 руб/м² в год	250 500 руб/мес.
92,7 м²	30 000 руб/м² в год	300 340 руб/мес.
156,7 м²	19 200 руб/м² в год	250 720 руб/мес.
254,8 м²	23 556 руб/м² в год	300 172 руб/мес.
330 м²	21 040 руб/м² в год	600 600 руб/мес.
518,27 м²	12 000 руб/м² в год	518 270 руб/мес.
888,2 м²	12 000 руб/м² в год	888 200 руб/мес.
1200 м²	13 200 руб/м² в год	1 320 000 руб/мес.
3450 м²	24 348 руб/м² в год	7 000 000 руб/мес.
3500 м²	24 000 руб/м² в год	7 000 000 руб/мес.

Сдается помещение в ТРЦ Мегаполис: от 30,5 - 3500 м2 ЮАО, м. Технопарк (50 метров от метро), пр-кт Андропова, в.

Вакантные площади:

- 1 ЭТАЖ:
- 1 этаж: 156,7 м2 - 250 720 рублей/месяц.
- 1 этаж: 206 м2 - 350 200 рублей/месяц.
- 1 этаж: 518,27 м2 - 518 270 рублей/месяц.
- 1 этаж: 773,2 м2 - 780 932 рублей/месяц.

от 200 080 до 7 000 000 руб/мес. в 12 000 руб/м² в год

Связаться по электронной почте

Возможен НДС: без комиссии

+7 985 004-96-72
+7 966 054-64-82

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Звоните в рабочее время по телефону 8(495) 311-11-11

Помогите сделать наш сервис еще удобнее и эффективнее! Оставьте отзыв

Написать

Агентство недвижимости EstateSale

Доступен аналитический отчет по одному из 1 500 в

Аренда складских помещений!

Уникальное предложение! 3075 складские помещения в Московской области! Разнообразие на выбор!

Уникальное предложение! 3075 складских помещений в Московской области! Разнообразие на выбор!

Визуализация (3D) Описание На плане Показать информацию

Торговая площадь: от 30,5 до 3 500 м²

Сдается помещение в ТРЦ Мегаполис: от 30,5 - 3500 м2 ЮАО, м. Технопарк (50 метров от метро), пр-кт Андропова, в.

Вакантные площади:

- 1 ЭТАЖ:
- 1 этаж: 156,7 м2 - 250 720 рублей/месяц.
- 1 этаж: 206 м2 - 350 200 рублей/месяц.
- 1 этаж: 518,27 м2 - 518 270 рублей/месяц.
- 1 этаж: 773,2 м2 - 780 932 рублей/месяц.

1 ЭТАЖ:

- 1 этаж: 30,5 м2 - 200 080 рублей/месяц.
- 1 этаж: 45,3 м2 - 251 480 рублей/месяц.
- 1 этаж: 47 м2 - 243 300 рублей/месяц.
- 1 этаж: 50,1 м2 - 250 500 рублей/месяц.
- 1 этаж: 92,7 м2 - 300 340 рублей/месяц.
- 1 этаж: 202,9 м2 - 600 207 рублей/месяц.
- 1 этаж: 226,3 м2 - 649 481 рублей/месяц.
- 1 этаж: 1200 м2 - 1 320 000 рублей/месяц.

2 ЭТАЖ:

- 2 этаж: 40,9 м2 - 200 410 рублей/месяц.
- 2 этаж: 49 м2 - 250 007 рублей/месяц.
- 2 этаж: 254,8 м2 - 500 172 рублей/месяц.
- 2 этаж: 888,2 м2 - 888 200 рублей/месяц.

3 ЭТАЖ:

- 3 этаж: 64,3 м2 - 250 127 рублей/месяц.
- 3 этаж: 193,7 м2 - 350 015 рублей/месяц.
- 3 этаж: 293,6 м2 - 500 000 рублей/месяц.
- 3 этаж: 330 м2 - 600 600 рублей/месяц.

4 ЭТАЖ:

- 4 этаж: 3500 м2 - 7 000 000 рублей/месяц (только торговля).
- 4 этаж: 3500 м2 - 7 000 000 рублей/месяц (только офис).

*Коммуналка, НДС, включен. Коммерческие условия и тоги по вакантным площадям обсуждается в индивидуальном порядке на переговорах.

от 200 080 до 7 000 000 руб/мес. в 12 000 руб/м² в год

Связаться по электронной почте

Возможен НДС: без комиссии

+7 985 004-96-72
+7 966 054-64-82

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Звоните в рабочее время по телефону 8(495) 311-11-11

Помогите сделать наш сервис еще удобнее и эффективнее! Оставьте отзыв

Написать

Агентство недвижимости EstateSale

Доступен аналитический отчет по одному из 1 500 в

Аренда складских помещений!

Уникальное предложение! 3075 складских помещений в Московской области! Разнообразие на выбор!

Уникальное предложение! 3075 складских помещений в Московской области! Разнообразие на выбор!

Вторичный (71) Описание На карте Показать объявление

4 этаж: 3500 м2 - 7 000 000 рублей/мес. (вкл. НДС).

+Коммуналка, НДС, включая. Коммерческие условия и торг по валютным площадям обсуждается в индивидуальном порядке на переговорах.

Описание:
Предлагается в аренду помещение в ТРЦ Мегалонс. В ТРЦ Мегалонс располагается около 150 магазинов. На первом этаже находится гипермаркет Перекресток.
Ежедневный трафик от 20 000 до 25 000 человек в сутки, метро Теконери в 50 метрах. Благодаря развитой инфраструктуре, зданию расположено вблизи транспортных магистралей и широкому выбору развлекательных объектов привлекает большое число посетителей. Комплекс является очень удобным и хорошо оснащенным современным многофункциональным центром. Для отдыха посетителей на 3-ем этаже работает Парк развлечений Радуга Киев. Кроме того, в торговом комплексе есть 4 Д-кинотеатра, батут и детский развлекательный центр Остров Сокровищ.
Парковка на 200 м/ч. Вентиляция приточно-вытяжная. Кондиционирование центральное. ТРЦ Мегалонс является парком с отделкой.
Составом помещений с отделкой.

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

[Позвонить](#)

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

[Войти](#)

Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте

Сохраните фильтры в поиске и не вводите заново

Торговая площадь: от 30,5 до 9 500 м²

от 200 080 до 7 000 000 Р/мес.

от 12 000 Р за м² в год

[Следить за изменениями цены](#)

Владельцы НДС. Без комиссии

+7 985 004-96-72
+7 966 054-64-82

СМС и объявления в мессенджерах доступны по запросу. В объявлении показан примерный вид объекта.

Пожалуйста, сообщите, что вы видели это объявление на сайте, если вы не являетесь клиентом сайта.

[Написать](#)

Итак, вы готовы к сотрудничеству?
Estate-Sale

[Дополнительно](#)

Доступен рекламный отчет по одному за 1 500 Р

[Купить](#)

Аренда складских помещений!

Комплексная аренда 40 000 складских помещений (на складе) в районе "Полесье"

[Узнать больше](#)

Вторичный (71) Описание На карте Показать объявление

Торговая площадь: от 30,5 до 9 500 м²

от 200 080 до 7 000 000 Р/мес.

от 12 000 Р за м² в год

[Следить за изменениями цены](#)

Владельцы НДС. Без комиссии

+7 985 004-96-72
+7 966 054-64-82

СМС и объявления в мессенджерах доступны по запросу. В объявлении показан примерный вид объекта.

Пожалуйста, сообщите, что вы видели это объявление на сайте, если вы не являетесь клиентом сайта.

[Написать](#)

Итак, вы готовы к сотрудничеству?
Estate-Sale

[Дополнительно](#)

Доступен рекламный отчет по одному за 1 500 Р

[Купить](#)

Аренда складских помещений!

Комплексная аренда 40 000 складских помещений (на складе) в районе "Полесье"

[Узнать больше](#)

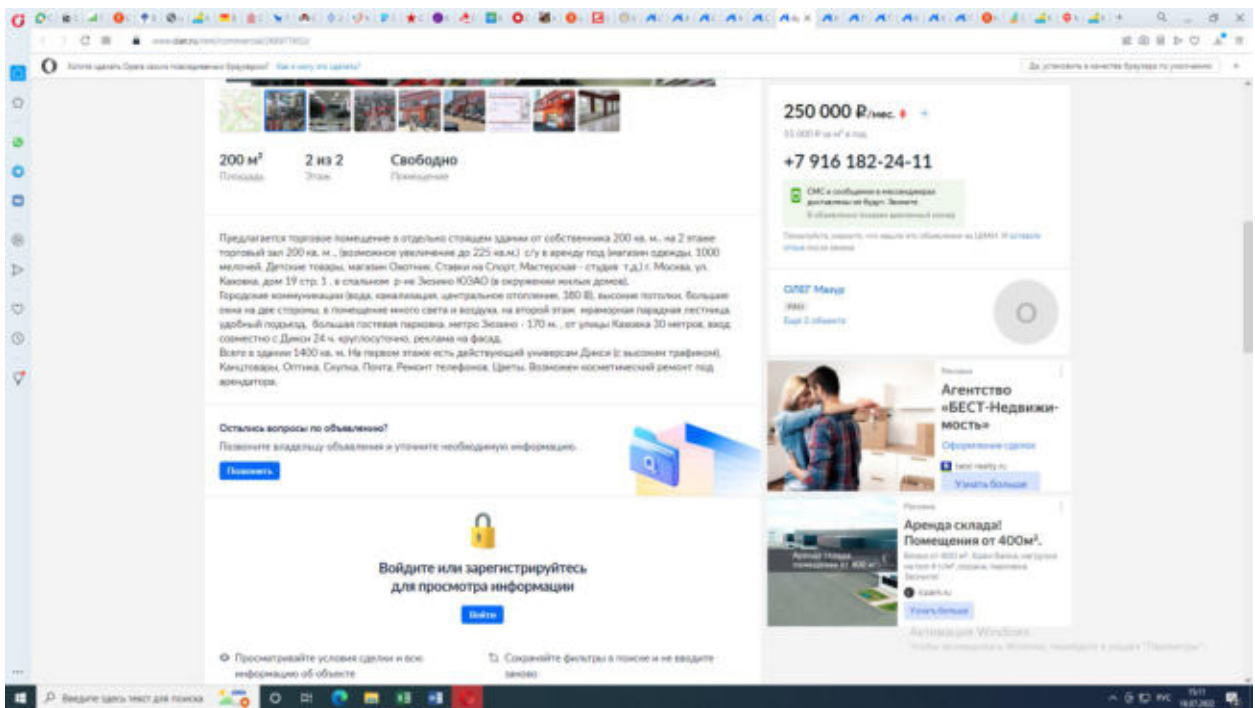
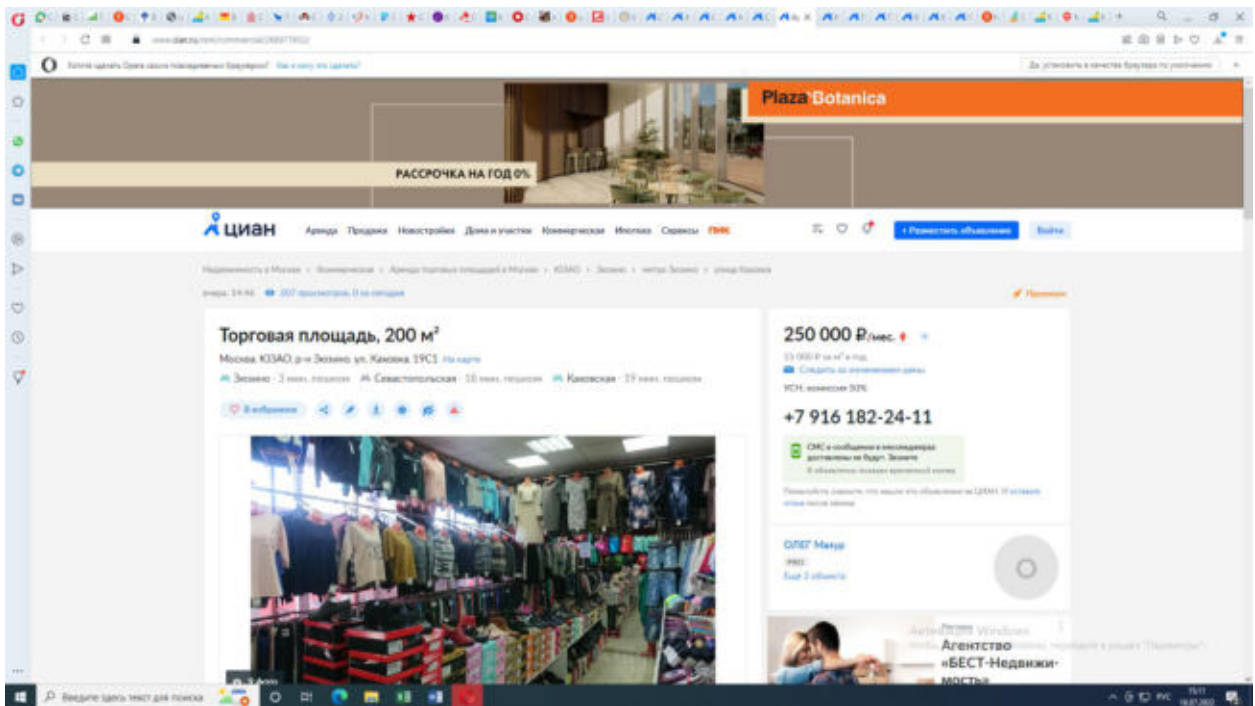
Планы этажа

Инфраструктура

Планы этажа

Торгово-развлекательный центр Мегалонс

Год постройки	2008	Без отделки	Торгово-развлекательный центр
Категория здания	Деловые	Площадь этажа	3,9 м
Общая площадь	49 123,8 м²	Статус участка	В собственности
Местный торговый комплекс	Районный	Этажи	3
Дни работы	Ежедневно	Часы работы	Круглосуточно
Адрес/район	Киевский, Теконери	Детский мир, Радуга Киев	



www.domclick.ru/immobilien/224877902

Домклик - купить квартиру онлайн

Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, ул. Кавказ, 19С1

Зюзино 3 мин. пешком А Славястольская 15 мин. пешком А Кавказская 11 мин. пешком

Планировка: 1-комнатная

250 000 Р/мес. \uparrow

13 000 Р за м² в год

Следить за изменениями цены

УСН, комиссия 30%

+7 916 182-24-11

СМС и подборка в электронной рассылке бесплатно

Посмотреть варианты похожие или дешевле на ЦИАН. Идет обновление

СВЕТ Мега

ИНС

Есть 2 объекта

Агентство «БЕСТ-Недвижимость»

Образование: среднее

Узнать больше

Аренда склада! Помещения от 400м².

Узнать больше

Таблица характеристик:

Тип здания	Торгово-общественный центр	Площадь участка	5 га
Общая площадь	1 500 м ²	Этаж участка	Б/ремон
Дни работы	Ежедневно	Часы работы	Круглосуточно

Естественная вентиляция

www.domclick.ru/immobilien/224876706

Домклик - купить квартиру онлайн

Plaza Technopark

ПРОДАЖА И АРЕНДА ГОТОВЫХ ОФИСОВ У МЕТРО

ЦИАН

Аренда Торговая Помещения

Москва, СВАО, р-н Южное Бутово, ул. Вильямсовская, 1

Южное Бутово 1 мин. пешком А Вильямсовская 6 мин. на транспорте

Теплый Стан 3 мин. на транспорте

Калужское шоссе 3 км от МКАД

Торговая площадь (С), 278 м²

в торговом центре «Каньон»

Москва, СВАО, р-н Южное Бутово, ул. 1

417 000 Р/мес. \uparrow

13 000 Р за м² в год

Следить за изменениями цены

Включены НДС, без комиссии

+7 985 072-46-70

+7 985 286-50-52

СМС и подборка в электронной рассылке бесплатно

Посмотреть варианты похожие или дешевле на ЦИАН. Идет обновление

Написать

ID 23900787

Агентство WIND

Узнать больше

Изображение торгового центра с товарами на полках.

417 000 Р/мес.
 33 000 Р за м² в год
 +7 985 072-46-70
 +7 985 286-50-52

ОМС и сборы в соответствии с документами на объект. Залог: В обязательном порядке кредитный залог

Посмотреть условия покупки или аренды на сайте. И получить более полную информацию

Написать

ID 23900787

Доступен аналитический отчет по объекту за 1 500 Р

Аренда складов Помещения от 400м². Площадь от 400 м². Залог: Залог на срок 6 мес. оплата, переводом

Узнать больше

Помещение свободного назначения для аренды/продажи

278 м² Площадь
 2 из 2 Этаж
 Свободно Помещение
 С Класс

Аналитический отчет по зданию
 Ключ, Москва, Великовская улица, 1

Что входит в PDF-отчет

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с диапазоном цен
- Права/обладатели и обременения по ним (при наличии выписки из Росреестра)
- Важные помещения и объявления с Ценой
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по поведению арендаторов

Торговая площадь, 278 м²
 417 000 Р/мес.
 33 000 Р за м² в год
 Следить за изменениями цены
 Выплатить НДС без комиссии
 +7 985 072-46-70
 +7 985 286-50-52

ОМС и сборы в соответствии с документами на объект. Залог: В обязательном порядке кредитный залог

Посмотреть условия покупки или аренды на сайте. И получить более полную информацию

Написать

ID 23900787

Доступен аналитический отчет по объекту за 1 500 Р

Аренда складов Помещения от 400м². Площадь от 400 м². Залог: Залог на срок 6 мес. оплата, переводом

Узнать больше

Помещение свободного назначения для аренды/продажи

Назначение: торговля-офисное. Информация о торговом центре: 117576, г. Москва, улица Великовская, дом 1, 3 этаж, общая площадь 2100 кв.м, находится на первой линии, в спальной районе, с интенсивным автомобильным и пешеходным потоком. От станции общественного транспорта находится в 1 минуте пешего хода от ТЦ. Ближайшая станция метро "Южные" в 5 минуте пешего хода. Парковка на 40 машиномест. Нулевой этаж - магазин КЭМП автозапчасти, инструменты, товары для дома, строительная. Первый этаж - универсам Ассольа. В торцевой части здания автокорпус. Второй этаж сдаётся целиком. Правая аренда от собственника.

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

Написать

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Написать

- Прозрачность условий сделок и все информации об объекте
- Доступ к избранному с любого устройства
- Сохраните факторы в поиске и не вводите заново
- Неограниченное добавление в избранное

в торговом центре «Ключ»
 Москва, ЮЗАО, р-н Ясенево, Великовская ул., 1
 Ясенево 5 мин. пешком
 Новососновская 6 мин. на транспорте
 Теплый Стан 3 мин. на транспорте
 Калужское шоссе, 3 км от МКАД

www.domclick.ru/immobiliya/22247676/

Домклик - купить квартиру онлайн

Торговая площадь, 278 м²

417 000 Р/мес.
 33 900 Р за м² в год
 Следить за изменениями цены
 Включены НДС, без комиссии

+7 985 072-46-70
 +7 985 286-50-52

ОМС и софинансирование
 доступно на БФП. Залог
 в обязательном порядке кредитный залог

Посмотреть варианты похожие или обновить на ЦИАН. Идет поиск...
 Обновить

ID 23900787

Доступен аналитический отчет
 по одному за 1 500 Р
 Купить

Аренда склада!
 Помещения от 400м².
 Площадь 400 м², высота потолка от 4 до 6 м,
 напольное покрытие от 400 м²,
 Лифты, кондиционеры, Windows,
 охрана, видеонаблюдение, Windows, парковка в районе "Поселки".
 Угловая торговля

Торговая площадь, 278 м²

Планировка района: Индустриальный, Планировка

Торговый центр Калужское шоссе, 3 км от МКАД

Плановый район: Индустриальный, Планировка

Торговый центр Калужское шоссе, 3 км от МКАД

Под застройку	1987	Тип здания	Торговый центр
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0,35 га
Общая площадь	4 171,8 м²	Статус участка	В собственности
Месячный торговый оборот	Международный	Дни работы	Ежедневно
Число рабочих	4 9 до 23	Архитектор	Товарищество "Малыш"

www.domclick.ru/immobiliya/27103811/

Домклик - купить квартиру онлайн

Plaza Technopark

ПОСЛЕДНИЕ ЛОТЫ!
 БРОНИРУЙТЕ ПРЯМО СЕЙЧАС

ЦИАН

Аренда Торговая площадь в Москве

Москва ЮАО р-н Нагатский затон Коломенская ул. 17 На карте

Коломенская - 10 мин. на транспорте
 Кашарская - 12 мин. на транспорте
 Текондрок - 12 мин. на транспорте

Торговая площадь, 250 м²
 в торговом центре «Сити»

350 000 Р/мес.
 34 900 Р за м² в год
 Следить за изменениями цены
 НДС, без комиссии

+7 985 633-43-99
 +7 910 087-06-91

ОМС и софинансирование
 доступно на БФП. Залог
 в обязательном порядке кредитный залог

Посмотреть варианты похожие или обновить на ЦИАН. Идет поиск...
 Обновить

Агентство недвижимости
 Chase Estate
 Документы проверены

Агентство Windows
 После завершения Windows перейдите в режим "Поселки".

Арендатор
 Артем Баргуларов

Здание центра Сбера около Новорязанского бульвара? Как и кому его сдать?

350 000 Р/мес.
 35 000 Р за м² в год

+7 985 633-43-99
 +7 910 087-06-91

ОМС и собраны в экспедицию документов на Полюс. Заемки. В обязательном порядке кредитный рейтинг

Позвоните агентству, чтобы узнать эту объявление по телефону на 20000. И не забудьте указать ссылку на объявление.

Агентство недвижимости **Спайк Estate**
 Документы подготовлены


Агент **Ариел Баргузаров**

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 000 Р

Аренда склада от собственника!
 Площадь от 1000 м² в комплексе ТАС. Ипотека! Бизнес-ремонтные технологии!
 [Узнать больше](#)

Датум для Windows
 Microsoft, технология Windows, информация в ролике "Платформа"

Аренда склада от собственника!



4 фото

250 м²
 Площадь

2 из 2
 Этаж

Свободно
 Помещение

Аналитический отчет по зданию
 Новая Москва, Коломенская улица, 17.

Что входит в PDF-отчет:

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с диапазоном цен
- Права/обременения и обременения по ним (юридические выписки из Росреестра)
- Важные моменты и объявления с ЦИАН
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

Здание центра Сбера около Новорязанского бульвара? Как и кому его сдать?

250 м²
 Площадь

2 из 2
 Этаж

Свободно
 Помещение

Аналитический отчет по зданию
 Новая Москва, Коломенская улица, 17.

Что входит в PDF-отчет:

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с диапазоном цен
- Права/обременения и обременения по ним (юридические выписки из Росреестра)
- Важные моменты и объявления с ЦИАН
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

Копия отчета за 1 000 Р

В аренду предлагается помещение на 2 этаже торгового центра на улице Коломенская.

Общая площадь здания - 4900 кв.м (подвал и 2 этажа).
 Общая площадь в аренду - 250 кв.м (2 этаж).
 Помещение с отдельной газовой планировкой.
 Электрическая мощность - 15 кВт, возможно увеличение

История арендаторов - супермаркет "Петрович", ГИ РИКО, Магнит Косметикс, салон красоты Точка Красота, аптека Норма и другие.
 Здание расположено на первой линии домов в районе густой жилой застройки.

Визуальная парковка перед зданием.
 Номер: 65843

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

350 000 Р/мес.
 35 000 Р за м² в год

+7 985 633-43-99
 +7 910 087-06-91

ОМС и собраны в экспедицию документов на Полюс. Заемки. В обязательном порядке кредитный рейтинг

Позвоните агентству, чтобы узнать эту объявление по телефону на 20000. И не забудьте указать ссылку на объявление.

Агентство недвижимости **Спайк Estate**
 Документы подготовлены

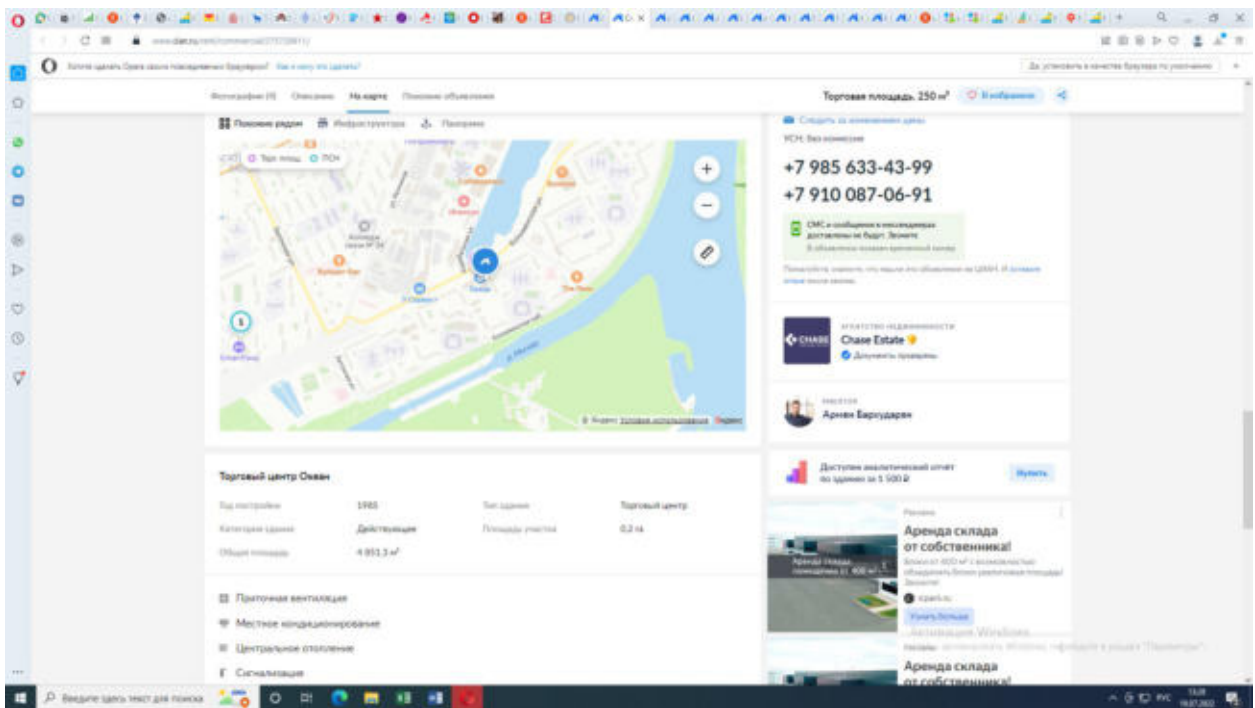
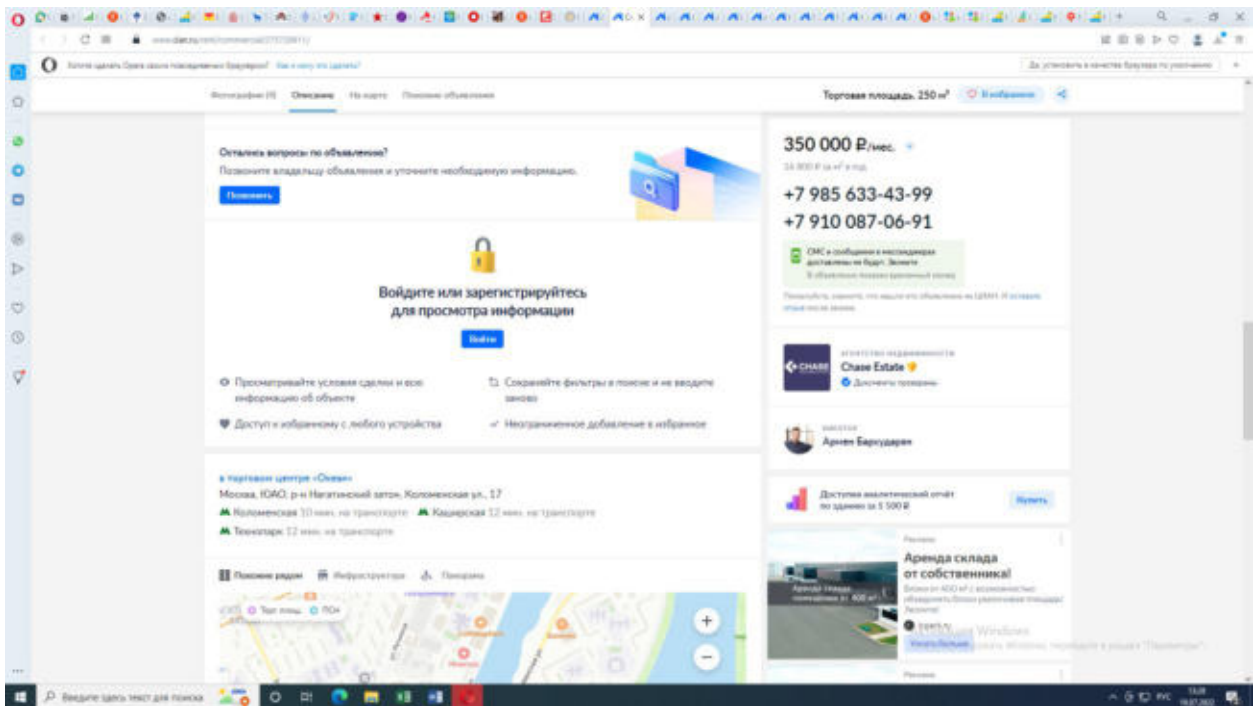
Агент **Ариел Баргузаров**

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 000 Р

Аренда склада от собственника!
 Площадь от 1000 м² в комплексе ТАС. Ипотека! Бизнес-ремонтные технологии!
 [Узнать больше](#)

Датум для Windows
 Microsoft, технология Windows, информация в ролике "Платформа"

Аренда склада от собственника!



Plaza Botanica

ГИБКЕ ПЛАНИРОВКИ

ЦИАН

Недвижимость в Москве

Торговая площадь (В), 240,2 м²

Москва ЮАО р-н Даниловский ул. Трофимова 3 10 кв.эта

Автозаводская - 5 мин пешком ЗИЛ - 11 мин пешком Текстильщики - 13 мин пешком

480 000 Р/мес.

33 903 Р за м² в год

+7 966 374-58-55

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются на Ваш Золотой Яблоко. В объявлении указана контактная информация.

Позвоните, оставьте заявку или объявление на ЦИАН. И получите больше информации.

ИНТЕРЕСОВАНА НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Континент Недвижимость

Дополните профиль

Агентство

Сергей Николаевич

Активация Windows

Получите бесплатную Windows-перехватку в ролике "Получите"

240,2 м² 1 из 5 Свободно В

Площадь Этаж Планировка Класс

Лит: 402990 БЕЗ КОМИССИИ! Сдам в аренду торговую площадь 240,2 м по адресу: ул. Трофимова дом 3 1 в первом этаже Трофимова. 38 этаж, отдельный вход с улицы. 6 витринных окон с фасада. 3 витринных окна с торца. возможность сделать оптовый зал на 200м, всякая точка, 60кВт э/м-с с возможностью увеличения.

Рядом автобусная остановка, пешая доступность до метро МЦК Автозаводская, прямой выход на ТТК. Долголетний трафик создает Визитный, свежий магазин, точка кофе, Сбербанк, Патеронка, стоматологическая клиника, через дорогу Архитектный мекс. автока. Кухонной адрес: прямая аренда, Большая парковка. УСН.

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

Позвоните

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войдите

Просмотрите условия сделки и всю информацию об объекте

Сохраните фильтры в поиске и не вводите заново

480 000 Р/мес.

33 903 Р за м² в год

+7 966 374-58-55

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются на Ваш Золотой Яблоко. В объявлении указана контактная информация.

Позвоните, оставьте заявку или объявление на ЦИАН. И получите больше информации.

ИНТЕРЕСОВАНА НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Континент Недвижимость

Дополните профиль

Агентство

Сергей Николаевич

Активация Windows

Получите бесплатную Windows-перехватку в ролике "Получите"

Продажа в БЦ «Омега-2»

Площадь офиса от 24 м². Потолки высотой бизнес. Парков на 1 000 мест.

Адрес: Автозаводская (Связь от 124 000 руб./м²)

+7 (495) 536-43-73

Парковать на сайте

Бизнес-центр «Бирюк Палас»

Потолки офисные и торговые помещений. Отличный вид из окон. Метро «Лермонтовская» - Выгодам условия продажи!

+7 (495) 536-43-73

Парковать на сайте

Активация Windows

Получите бесплатную Windows-перехватку в ролике "Получите"

www.domclick.ru/immobiliya/240240191/

Домклик - крупнейший портал недвижимости в России

Москва, ЮАО, рп Демисовский, ул. Трофимов 3

Автозащаска 6 км. пешком | ЗИП 11 км. пешком | Театраль 1.1 км. пешком

Полное описание | На карте | Показать описание

Торговая площадь: 2402 м² | Выбрать

480 000 Р/мес.

23 100 Р за м² в год

Связаться со специалистом

Выполнены все эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

+7 966 374-58-55

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются в будни, выходные в субботу по запросу клиента

Решить задачу онлайн, не выходя из приложения на iPhone, iPad и Android

Агентство недвижимости
Контакт-Недвижимость
Договоры поручения

Агент
Садрей Нисплатов

Продажи в БЦ «Омега-2»
Площадь объекта от 24 м². Лучший вариант!
Цена: Парочка от 5 500 тыс.
в Автозащаска. Площадь от 124 000 кв.м.
ПРОДАЖА ОМЕГА-2
+7 (495) 506-43-73

Позвоните по телефону

Бизнес-центр «Садрей Парк»
Площадь объекта от 24 м². Лучший вариант!
Цена: Парочка от 5 500 тыс.
в Автозащаска. Площадь от 124 000 кв.м.
ПРОДАЖА ОМЕГА-2
+7 (495) 506-43-73

Входит в состав «Садрей Парк»

Тип здания	Административное здание	Общая площадь	2402 м ²
------------	-------------------------	---------------	---------------------

О доме

Подъезды	3934	Этажность	7
Материалы стен	Кирпичный	Подвалы	2
Напольный	Линол.	Капитал	48

Введите здесь текст для поиска

15:14 16.07.2022

**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 «ФРСЦ» - МММ № 0011 - Ф. 12/А-001



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 о профессиональной образовании)

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 ответственного 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. Патницкая, 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 Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000,00 (Три миллиона рублей 00 копеек). 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч рублей 00 копеек).
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 5 400,00 (Пять тысяч четыреста рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «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: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Виреева Елена Викторовна, действующая на основании Доверенности № 77 АГ 3075884 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 в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

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

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

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

10.2. Заявление Страхователя с приложениями.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

11.1. Возобновление договора № 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 Агентства 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

739

Ольга Николаевна

Рудольфа

