

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РЕСУРС»**



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

**4054/23/Н**

**ОТЧЕТ № 4054/23/Н**

по обоснованию справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилых помещений площадью 100,60 кв.м., расположенных по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57, стр.1 (кадастровый номер 77:08:0003001:10317).

по состоянию на 10 февраля 2023 года.

Заказчик.

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

Московская область, 2023 год

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ, УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ, СИМВОЛОВ, ЕДИНИЦ И ТЕРМИНОВ	3
ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ	5
ВВЕДЕНИЕ	10
1. Основные факты и выводы	10
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	10
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	10
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	11
1.4. Основания для проведения оценки	11
1.5. Дата составления отчета	11
1.6. Порядковый номер отчета	11
2. Задание на оценку, в соответствии с требованиями федеральных стандартов	12
3. Сведения о заказчике и об исполнителе	14
4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	17
5. Применяемые Стандарты оценочной деятельности	19
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	20
6. Этапы процесса оценки	20
7. Описание объекта оценки	20
7.1. Сведения об объекте оценки	20
7.1.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком	20
7.1.3. Краткая характеристика оцениваемого объекта недвижимости	21
7.2. Визуальный осмотр объекта оценки	23
7.3. Анализ местоположения объекта оценки	25
8. Анализ рынка	28
8.1.1. Основные показатели развития экономики	28
8.1.2. Обзор общеэкономической и социально-экономической ситуации в регионе	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	37
10.3.2. Анализ стандартов финансовой отчетности	37
10.3.3. Описание качества передаваемых прав	38
10.4. Описание процесса оценки	38
10.4.1. Затратный подход	39
10.5. Рыночный подход	40
10.6. Доходный подход	51
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	61
11. Согласование результатов и итоговое заключение о стоимости	61
12. Заявление о качестве	64
13. Квалификация исполнителей	65
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	66
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	67

## ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ, УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ, СИМВОЛОВ, ЕДИНИЦ И ТЕРМИНОВ

*Оценщик (субъект оценочной деятельности)* – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»  
*Отчет об оценке* – документ, составленный оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет.

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

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

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

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

К объектам оценки относятся:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ



УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор  
ООО «Ресурс»  
Рогов А.М.

«10» февраля 2023 год

## ОЦЕНОЧНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

к отчету № 4054/23/Н по определению справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ»

**Основание проведения оценки:** Дополнительное соглашение № 6 от 26 января 2023 года, заключенное между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Короткова Игоря Александровича и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года.

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

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

(Полное описание объекта оценки полностью предоставлено в составе Отчета № 4054/23/Н)

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

**Вид права:** общая долевая собственность

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

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

ИНН: 3445109706 КПП 770201001

ОГРН 1103460001512. Дата присвоения ОГРН 26.03.2010

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

БИК 044525225

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

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

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

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, [www.sroarmo.ru](http://www.sroarmo.ru), [armo@sroarmo.ru](mailto:armo@sroarmo.ru) Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964579 выдан 30 июля 2008 года выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный № 16236, выдано в 2011 г. Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П.Пастухова, г. Ярославль; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-083136/22, выдан 11 августа 2022 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2022 года по 10 сентября 2023 года. Стаж работы в оценочной деятельности 13 лет.

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

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

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

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

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

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

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, [www.sroarmo.ru](http://www.sroarmo.ru), [armo@sroarmo.ru](mailto:armo@sroarmo.ru). Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964579 выдан 30 июля 2008 года выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный № 16236, выдано в 2011 г. Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П.Пастухова, г. Ярославль; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-083136/22, выдан 11 августа 2022 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2022 года по 10 сентября 2023 года. Стаж работы в оценочной деятельности 13 лет.

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

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

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

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

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

### **Сведения о независимости оценщика**

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

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

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

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

**Цель оценки:** определение справедливой стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

**Краткое изложение содержания проведенных работ.**

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

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

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

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

**Дата составления и порядковый номер отчета:** В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 4054/23/Н. Датой составления Отчета является 10 февраля 2023 года.

***Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилых помещений площадью 100,60 кв.м., расположенных по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57, стр.1 (кадастровый номер 77:08:0003001:10317), по состоянию на «10» февраля 2023 года, без учета НДС, составляет:***

**3 485 799 рублей**

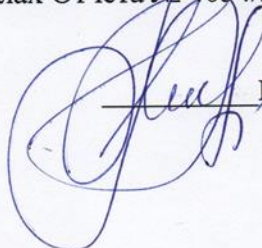
**(Три миллиона четыреста восемьдесят пять тысяч семьсот девяносто девять рублей)**

Оценка проведена доходным и рыночным подходами.

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

Описание объекта оценки, ограничительные условия и допущения, подробный анализ исходной информации, перечень используемых документов и описание процедуры оценки представлены в соответствующих разделах Отчета № 4054/23/Н.

Оценщик 1 категории



Белодедова Е.А.

# ВВЕДЕНИЕ

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

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

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

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

**Вид права:** общая долевая собственность

**Цель оценки:** определение справедливой стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет стоимости рыночным подходом показал следующий результат:

**3 145 762 рубля**

**(Три миллиона сто сорок пять тысяч семьсот шестьдесят два рубля)**

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

Расчет стоимости доходным подходом показал следующий результат:

**3 825 836 рублей**

**(Три миллиона восемьсот двадцать пять тысяч восемьсот тридцать шесть рублей)**

### **1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки**

**Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилых помещений площадью 100,60 кв.м., расположенных по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57, стр.1 (кадастровый номер 77:08:0003001:10317), по состоянию на «10» февраля 2023 года, без учета НДС, составляет:**

**3 485 799 рублей**

**(Три миллиона четыреста восемьдесят пять тысяч семьсот девяносто девять рублей)**

**1.4. Основание проведения оценки:** Дополнительное соглашение № 6 от 26 января 2023 года, заключенное между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Короткова Игоря Александровича и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года.

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

**1.6. Порядковый номер отчета:** В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 4054/23/Н.

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

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

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

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

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

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

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

Вид права: общая долевая собственность.

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

Форма составления отчета об оценке: документ на бумажном носителе.

Цель оценки: определение справедливой стоимости.

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

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

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

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

Срок проведения оценки: не позднее 10 февраля 2023 года, в соответствии с Дополнительным соглашением № 6 от 26 января 2023 года, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

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

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

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

4. Оценка объекта оценки проводится на основании правоустанавливающих документов, а

также документов, подтверждающих физические характеристики объектов. Оценщик не занимается измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

5. В зависимости от условий оценки, состава предоставленной Заказчиком информации, Оценщик самостоятельно выбирает методику определения стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

11. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Предоставленный официальный Отчет об оценке должен рассматриваться как единое целое.

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

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

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

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

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

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

Договор № 01/23/134/014 страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от 12 января 2023 года, выдан ПАО СК «Росгосстрах» на

страховую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора страхования с 29 января 2023 года по 28 января 2024 года.

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, [www.sroarmo.ru](http://www.sroarmo.ru), [armo@sroarmo.ru](mailto:armo@sroarmo.ru) Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964579 выдан 30 июля 2008 года выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный № 16236, выдано в 2011 г. Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П.Пастухова, г. Ярославль; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-083136/22, выдан 11 августа 2022 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2022 года по 10 сентября 2023 года. Стаж работы в оценочной деятельности 13 лет.

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

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

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, [www.sroarmo.ru](http://www.sroarmo.ru), [armo@sroarmo.ru](mailto:armo@sroarmo.ru). Дата вступления в СРОО: 05.07.2006 года. Реестровый номер в СРОО: 287. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 543 094 выдан 15 сентября 2000 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии

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

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

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

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, [www.sroarmo.ru](http://www.sroarmo.ru), [armo@sroarmo.ru](mailto:armo@sroarmo.ru). Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964579 выдан 30 июля 2008 года выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный № 16236, выдано в 2011 г. Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П.Пастухова, г. Ярославль; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-083136/22, выдан 11 августа 2022 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2022 года по 10 сентября 2023 года. Стаж работы в оценочной деятельности 13 лет.

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

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

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

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

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



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

#### **Сведения о независимости оценщика**

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

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

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

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

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

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

##### **Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения**

Результатом оценки является величина справедливой стоимости объекта оценки.

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

##### **Допущения и ограничивающие условия к результату оценки**

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

##### **Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки**

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

## **Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка**

### Допущения и ограничения к проведению оценки

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

### Допущения в отношении оцениваемых прав

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

### Допущения в отношении используемых методов расчета

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

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

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

анализа, Оценщик самостоятельно выбирает методику определения стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

### **6. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**

Процесс оценки состоит из нескольких последовательно выполняемых этапов:

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

### **7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

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

#### **7.1.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком.**

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

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

7.1.3. Краткая характеристика оцениваемого объекта представлена в следующей таблице:

Таблица 1

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

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

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

## 7.2. Визуальный осмотр объекта оценки.

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

В результате осмотра выявлено следующее:

- объект расположен в 700 м. от станции метро «Сходненская», автобусная остановка в непосредственной близости;
- транспортную достижимость можно охарактеризовать как отличную, имеется удобный асфальтированный подъезд с улицы Свободы и Химкинского бульвара;
- техническое состояние объекта оценки удовлетворительное, требуется проведение ремонтных работ отдельных элементов;
- ближайшее окружение - жилая застройка, объекты коммерческого назначения;
- конструктивные особенности здания соответствуют данным, указанным в таблице 2.

### Описание технического состояния основных элементов здания

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

## Шкала оценки физического состояния здания

Таблица 2

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



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

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

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

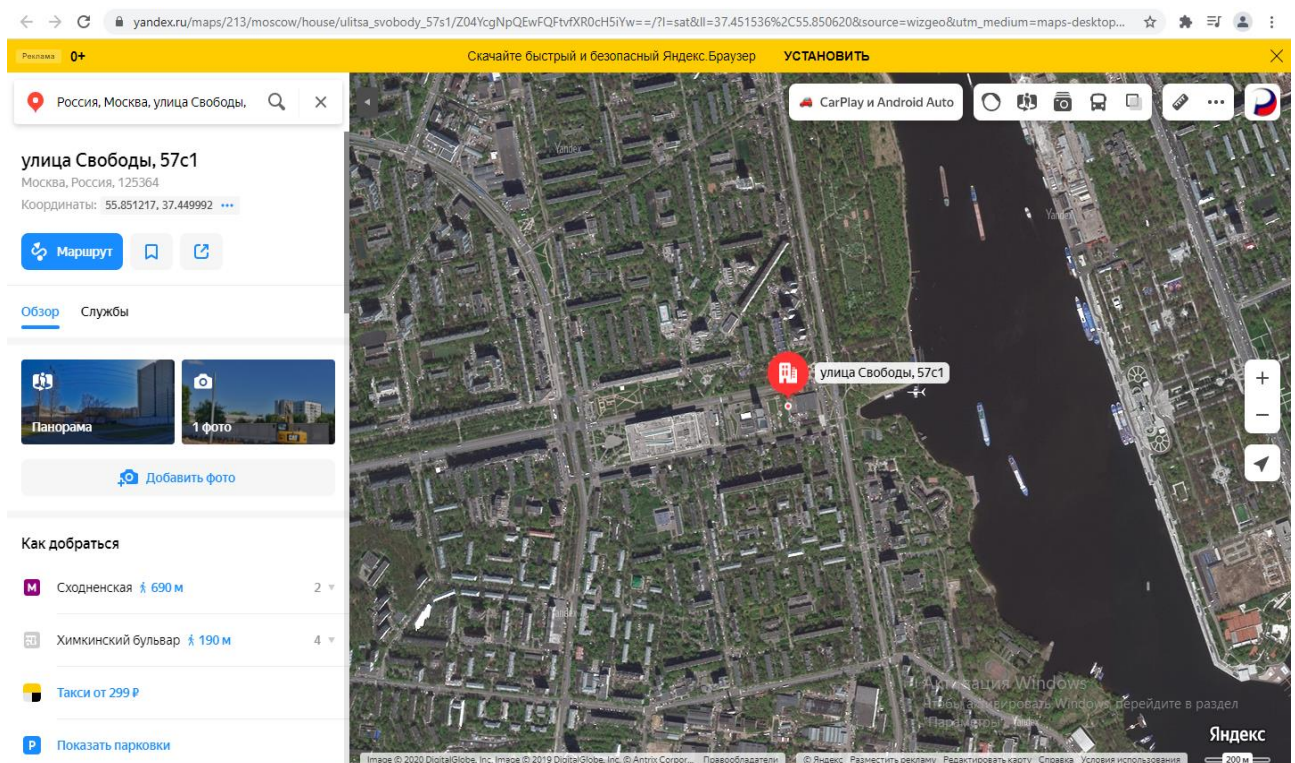
Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57, стр.1.

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

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

#### Схема расположения

Рис.1



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

# Схема расположения на карте

Рис.2

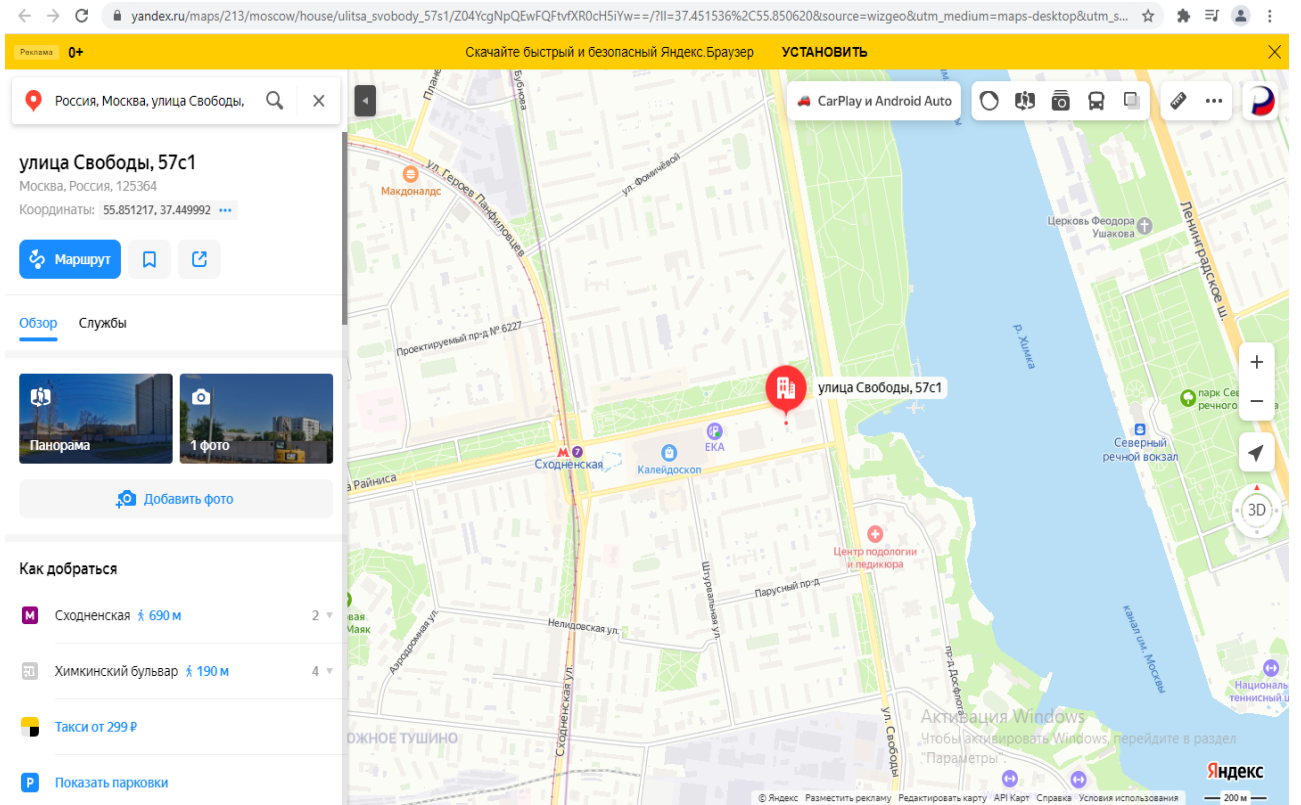
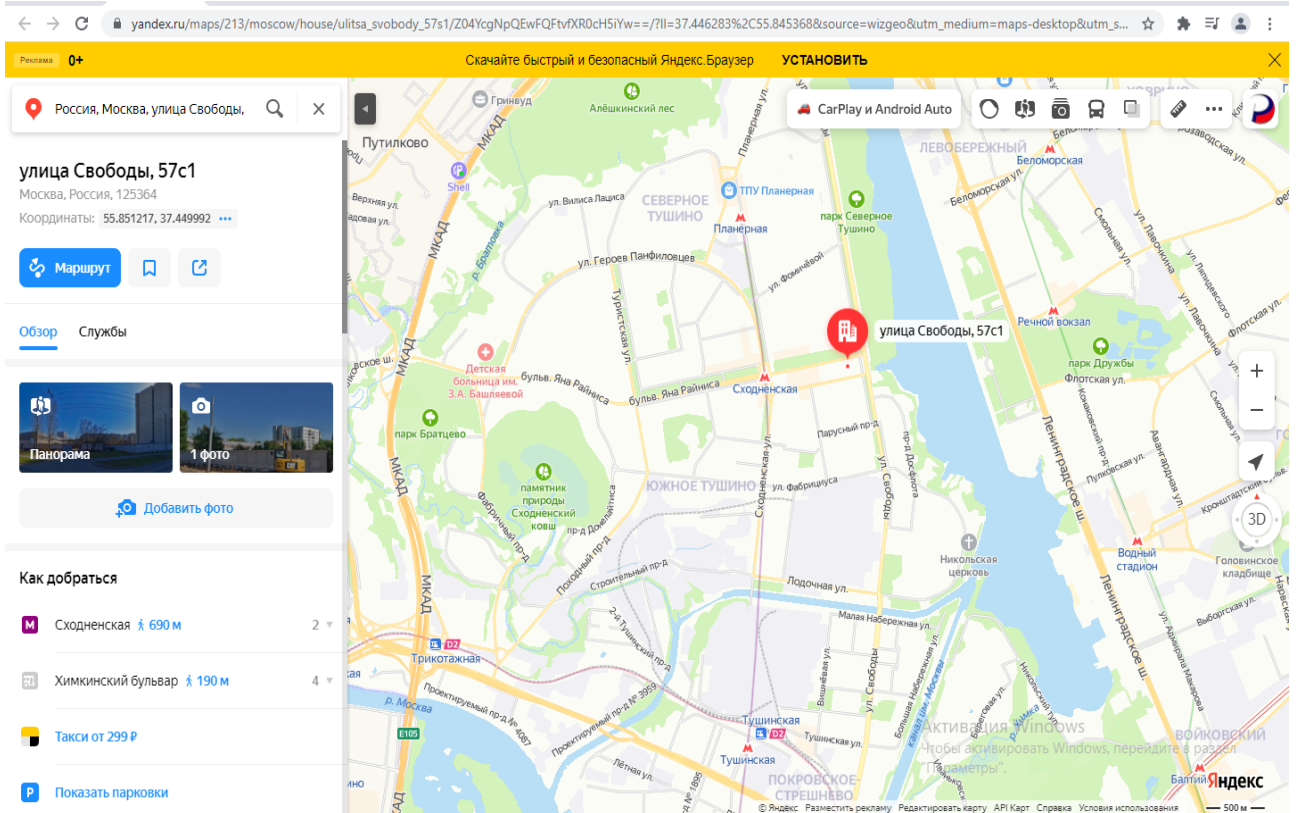


Рис. 3



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Маршрутные такси: 1082, 1208к.

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

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

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

## 8. АНАЛИЗ РЫНКА

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

#### 8.1.1. Основные показатели развития экономики<sup>2</sup>

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП в годовом выражении замедлил снижение до -4,0% г/г после -4,5% г/г в октябре (за 11 месяцев 2022 г. снижение составило -2,1% г/г). К октябрю экономика выросла с исключением сезонности на +0,2% м/м SA, как и месяцем ранее.

В ноябре рост промышленного производства в месячном выражении составил +1,6% м/м (+0,0% м/м SA). В годовом выражении третий месяц продолжается замедление спада до -1,8% г/г после -2,6% г/г.

По итогам 11 месяцев 2022 г. индекс промышленного производства показывает околонулевую динамику.

В обрабатывающих производствах в годовом выражении происходило постепенное замедление спада: -1,7% г/г после -2,4% г/г в октябре и -4,0% г/г в сентябре. В месячном выражении рост составил +2,0% м/м в ноябре, который сохраняется и при устранении фактора сезонности: +1,0% м/м SA. За 11 месяцев 2022 г. выпуск обрабатывающих производств составил -0,8% г/г, благодаря высокому росту в начале года. Основной рост в ноябре происходил за счёт производства готовых металлических изделий и прочих транспортных средств и оборудования (+15,9% г/г и +16,5% г/г соответственно). По сравнению с октябрём эти отрасли также показывают значительный рост: +25,2% м/м и +18,0% м/м.

Помимо них, в годовом и в месячном выражении растёт выпуск электрооборудования: +1,7% г/г после +0,2% г/г в октябре (+2,5% м/м после -0,9% м/м). Производство компьютеров, электроники и оптики в ноябре по сравнению с октябрём +6,0% м/м. За 11 месяцев 2022 г. выпуск компьютеров также показал рост (+4,0% г/г).

Среди экспортно-ориентированных отраслей в ноябре улучшение месячной динамики отмечалось в химическом комплексе +1,3% м/м после +0,5% м/м в октябре. В годовом выражении темпы падения выпуска остались практически без изменений (-6,2% г/г). Металлургическое производство незначительно улучшило годовую динамику в ноябре -1,9% г/г после -2,4% г/г ранее. Производство кокса и нефтепродуктов незначительно сократило объём выпуска в ноябре, но в целом сохраняет околонулевую динамику (-1,0% г/г после +0,0% г/г в октябре).

В добывающей промышленности в ноябре по сравнению с октябрём наблюдается спад (-1,7% м/м после +3,2% м/м), что обусловлено сезонным фактором (+0,5% м/м SA). В годовом выражении отмечаем сокращение спада до -2,2% г/г после -2,7% г/г. Вместе с тем, за 11 месяцев 2022 г. добывающая промышленность показала рост +1,1% г/г.

Объём работ в строительстве в ноябре продолжил рост: +8,7% г/г после +9,6% г/г в октябре (за 11 месяцев 2022 г. +6,1% г/г).

В сельском хозяйстве рост замедлился до +1,6% г/г в ноябре после +4,2% г/г в октябре на фоне эффекта высокой базы 2021 г. из-за сдвига «вправо» уборочной кампании (за 11 месяцев 2022 г. рост составил +4,7% г/г).

В ноябре замедлилось снижение грузооборота транспорта (-5,7% г/г после -6,7% г/г в октябре, за 11 месяцев 2022 г. снижение на -2,4% г/г) на фоне улучшения динамики в трубопроводном транспорте (-9,6% г/г после -11,0% г/г в октябре) и в железнодорожном транспорте (-2,1% г/г после -3,4% г/г).

<sup>2</sup> – Источник: источник:

[https://www.economy.gov.ru/material/file/bfadaecb1907cb4fb000e64d42f8e6b5/2022\\_12\\_28.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/bfadaecb1907cb4fb000e64d42f8e6b5/2022_12_28.pdf)

Потребительский спрос в ноябре продемонстрировал улучшение динамики, но сохранил отставание от прошлого года. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения был на -4,8% г/г ниже уровня прошлого года (-6,7% г/г месяцем ранее).

Основное улучшение – за счёт ускоренного роста оборота общественного питания: +15,2% г/г после +8,3% г/г месяцем ранее. Объём платных услуг населению в ноябре увеличился на +2,0% г/г после +1,5% г/г в октябре. Снижение оборота розничной торговли замедлилось до -7,9% г/г после -10,0% г/г в октябре.

Индекс потребительских цен в ноябре составил +0,4 м/м, в пересчёте на годовые темпы роста +4,5% (по состоянию на 26 декабря 2022 г. цены выросли на 12,01% к декабрю 2021 г.).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, снизился на -0,8% к предыдущему месяцу (снижались цены в пищевой промышленности, химии, деревообработке, готовых металлических изделиях). В годовом выражении в ноябре индекс цен производителей на +0,6% г/г выше уровня прошлого года.

В целом по промышленности снижение цен производителей в помесечном выражении замедлилось до -0,4% м/м после -2,5% м/м в октябре. В годовом выражении снижение цен составило -1,9% г/г после роста на +0,8% г/г в октябре.

Ситуация на рынке труда в ноябре продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы в ноябре снизился и достиг исторического минимума – 3,7% от рабочей силы (3,9% в октябре). В целом за 11 месяцев 2022 г. уровень безработицы составил 4,0%.

В октябре (по последним данным) рост заработных плат в номинальном выражении составил +13,1% г/г (+12,1% г/г в сентябре), в реальном выражении – впервые за шесть месяцев отмечается рост на +0,4% г/г после -1,4% г/г месяцем ранее. По итогам 10 месяцев 2022 г. номинальная заработная плата выросла на +12,7% г/г, реальная снизилась на -1,3% г/г.

Таблица 3

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- ноябрь.22	ноябрь.22	октябрь.22	IIIкв.22	сентябрь.22	август.22	июль.22	IIкв.22	июнь.22	май.22	апрель.22	Iкв.22	март.22	февраль.22	январь.22	2021
<b>Экономическая активность</b>																
<b>ВВП</b>	-2,1 <sup>1</sup>	-4,0 <sup>1</sup>	-4,5 <sup>1</sup>	-3,7	-4,4 <sup>1</sup>	-2,8 <sup>1</sup>	-3,8 <sup>1</sup>	-4,1	-5,1 <sup>1</sup>	-3,9 <sup>1</sup>	-3,3 <sup>1</sup>	3,5	1,5 <sup>1</sup>	4,0 <sup>1</sup>	5,8 <sup>1</sup>	4,7
Сельское хозяйство	4,7	1,6	4,2	6,2	6,7	9,1	0,8	2,5	2,1	2,2	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,4
Строительство	6,1	8,7	9,6	6,7	5,8	7,4	6,6	3,5	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0
Розничная торговля	-6,2	-7,9	-10,0	-9,4	-10,2	-9,1	-9,0	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8
Оптовая торговля	-14,2	-18,7	-22,0	-22,4	-22,1	-20,2	-25,2	-15,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9
Платные услуги населению	3,4	2,0	1,5	1,3	1,1	3,5	1,6	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7
Общественное питание	4,4	15,2	8,3	2,7	4,1	2,1	1,7	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7
Грузооборот транспорта	-2,4	-5,7	-6,7	-5,5	-7,1	-4,1	-5,2	-3,0	-5,8	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	3,1	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7
Промышленное производство	-0,1	-1,8	-2,6	-1,3	-3,1	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4
Добыча полезных ископаемых	1,1	-2,2	-2,7	0,0	-1,8	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	-0,8	-1,7	-2,4	-2,0	-4,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3
Индекс потребительских цен	13,9	12,0	12,6	14,4	13,7	14,3	15,1	16,9	15,9	17,1	17,8	11,5	16,7	9,2	8,7	8,4
<b>Рынок труда и доходы населения</b>																
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3 <sup>3</sup>	-	0,4	-1,9	-1,4	-1,2	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,7 <sup>3</sup>	-	13,1	12,2	12,1	12,9	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 <sup>2</sup>	-	-	-2,4	-	-	-	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 <sup>2</sup>	-	-	-3,4	-	-	-	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,4	-0,7	-0,6	-1,0	-0,2	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,4	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6
млн чел.	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	75,5	75,0	74,9	74,9	74,9	74,7	75,0	75,0	74,8	74,8	75,3
млн чел. (SA)	75,0	74,7	74,8	74,9	74,7	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–ноя.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	IIкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021
<b>Численность занятых</b>																
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,2	-0,2	0,0	-0,5	0,5	0,1	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6
млн чел.	72,0	72,4	72,1	72,2	72,0	72,6	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7
млн чел. (SA)	72,0	72,0	71,9	71,9	71,8	72,1	72,0	72,0	72,0	72,0	72,1	72,1	71,9	72,2	72,1	-
<b>Численность безработных</b>																
в % к соотв. периоду предыдущего года	-19,1	-15,1	-11,5	-14,1	-11,8	-14,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0
млн чел.	3,0	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6
млн чел. (SA)	3,0	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-
<b>Уровень занятости</b>																
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,3	60,2	60,1	60,0	60,3	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-
<b>Уровень безработицы</b>																
в % к рабочей силе	4,0	3,7	3,9	3,8	3,9	3,8	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8
SA	4,0	3,6	3,8	3,9	3,9	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,3	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Оценка Минэкономразвития России

<sup>2</sup> Данные за январь–сентябрь 2022 г.

<sup>3</sup> Данные за январь–октябрь 2022 г.

### 8.1.2. Обзор общеэкономической и социально-экономической ситуации в регионе. <sup>3</sup>

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

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

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.

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2022 года составила 12635466 человек.

В пресс-службе мэра и правительства столицы сообщили, что среднегодовой рост ВРП Москвы составит 2,8-3,3%, а уровень безработицы будет оставаться на уровне в 0,4-0,5% МОСКВА, 11 октября. /ТАСС/. Правительство Москвы утвердило прогноз социально-экономического развития на 2023-2025 годы. Согласно документу, среднегодовой рост ВРП Москвы составит 2,8-3,3%, а уровень безработицы будет оставаться на уровне в 0,4-0,5%, сообщили ТАСС во вторник в пресс-службе мэра и правительства столицы.

"К началу 2022 года экономика Москвы успешно преодолела последствия кризиса, спровоцированного пандемией COVID-19. Рост объемов ВРП, промышленного производства и инвестиций позволил полностью компенсировать спад 2020 года и даже превзойти уровень "доковидного" 2019 года. <...> Ожидается, что среднегодовой рост ВРП в 2023-2025 годах составит 2,8-3,3%", - сообщили в пресс-службе.

Там добавили, что благодаря сохранению высокой деловой активности уровень официально зарегистрированной безработицы будет оставаться на естественном для Москвы уровне - 0,4-0,5%. "После ускорения инфляции в 2022 году до 12,1% темпы роста цен постепенно снизятся до 5,5% в 2023 году и до 3,8% - к 2025 году", - прогнозируют в мэрии.

<sup>3</sup> – Источник: <https://tass.ru/ekonomika/16016311>

Кроме того, в 2023-2025 годах рост инвестиций прогнозируется на уровне 7,2-7,9% в год. Восстановление инвестиционной активности ожидается за счет смягчения денежно-кредитной политики и повышения доступности заемных средств, трансформации внешнеэкономической деятельности, транспортно-логистических цепочек, технического и инвестиционного сотрудничества. В отраслевой структуре инвестиций наибольший объем средств будет направлен на развитие транспорта, жилищного и социально-культурного строительства, IT и связи, обрабатывающей промышленности, научной и технической деятельности.

"По итогам 2021 года наблюдался значительный рост объема производства обрабатывающих отраслей - 37,3%. Накопленный импульс "новой индустриализации" обеспечит увеличение выпуска и в 2022 году - на 6,1%. А в 2023-2025 годах рост производства обрабатывающих отраслей прогнозируется на уровне 7,1-9,1% ежегодно", - сказали в пресс-службе.

Факторами роста промышленного производства должны стать процессы восстановления потребительского спроса, импортозамещения, переориентации экспорта на новые рынки, а также роста государственного заказа. Серьезными драйверами развития экономики традиционно будут оставаться розничная торговля и сфера платных услуг. Рост в этих отраслях в 2023-2025 годах оценивается на уровне 2,0-3,7% и 1,3-3,5% соответственно, ключевыми факторами для этого будут снижение инфляции, повышение реальной заработной платы и рост потребительского кредитования.

"Начиная с марта 2022 года экономика Москвы столкнулась с беспрецедентным изменением внешних условий функционирования, включая постоянное санкционное давление, разрыв сложившихся торговых и кооперационных цепочек и ужесточение денежно-кредитной политики. В этих условиях правительством Москвы совместно с федеральными органами власти были оперативно приняты решения, направленные на обеспечение устойчивости и адаптацию экономики к изменившимся условиям функционирования, а также поддержку граждан", - пояснили в пресс-службе.

Там уточнили, что в пакет антикризисных мер правительства Москвы вошли льготные кредиты, отсрочки по аренде, гранты, субсидии и многое другое на общую сумму свыше 100 млрд рублей.

"В результате уже в конце II - начале III квартала 2022 года начала формироваться тенденция к стабилизации ситуации и возврату на траекторию экономического роста. <...> По итогам 2022 года объем инвестиций в основной капитал достигнет 5,3 трлн рублей", - ожидают в мэрии, отмечая, что в городе сохраняется высокая инвестиционная активность, несмотря на неблагоприятные условия.

Прогноз социально-экономического развития на 2023-2025 годы содержит анализ основных факторов, оказывающих влияние на социально-экономическое развитие Москвы, и оценку динамики основных показателей развития экономики и социальной сферы. Основой устойчивости городской экономики в мэрии называют обрабатывающую промышленность и сектор услуг, включая малый и средний бизнес.

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

Сегменты коммерческой недвижимости столицы в 2022 году переживают масштабную трансформацию. В связи с уходом из РФ ряда зарубежных брендов процент пустующих помещений увеличивается и в торговых, и в офисных центрах. Спрос на «доходные метры» сохранится, но расклад сил изменится.

Цифры и тренды.

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость в России в первой половине года составил 128 млрд рублей, что уже превышает показатели аналогичного периода 2021 года. Сумма сделок только за апрель-май приблизилась к цифре в 26 млрд рублей. Лидируют площадки под девелопмент — на их долю приходится почти 60%. Далее следует торговые площади — 15% и офисы — 13%.

<sup>4</sup> – Использованы данные обзора, опубликованного в сети Интернет: <https://www.if24.ru/chto-budet-s-rynkom-kommercheskoj-nedvizhimosti-v-moskve-osenyu/>

В частности, продажи стрит-ритейла в Москве выросли в 2,5 раза по сравнению с прошлым годом. Основной спрос приходится на супермаркеты и общепит. Однако уровень вакантности объектов на торговых улицах Москвы растет из-за ухода международных брендов и ограниченного спроса со стороны российских сетей. Это вынуждает собственников идти на уступки арендаторам. Минимальная запрашиваемая стоимость в некоторых локациях в центре столицы сократилась до 40–45%. Владельцы пока сохраняют осторожный оптимизм и рассчитывают на рост запросов потенциальных арендаторов осенью. В том числе — за счет продолжающегося роста e-commerce. Посещаемость ТЦ остается стабильной, в конце лета стоит ожидать сезонное увеличение трафика. Лучше всего ощущает себя FMCG-сектор — здесь активность сопоставима с докризисным уровнем.

Вакантность офисных объектов столицы также увеличивается. Стоимость аренды одного квадратного метра по итогам первой половины года составляет около 23 тысяч рублей в год. Вполне возможно, что к концу 2022 пустовать будут не менее 10% площадей. Но и здесь собственники надеются на позитивный исход благодаря трансформации спроса — на место ушедших арендаторов сейчас приходят компании, оказывающие профессиональные услуги либо работающие в добывающей промышленности.

В столице увеличивается объем качественных складских площадей — он уже вырос в 3,5 раза по сравнению с 2021 годом. Основная причина «оживления» субаренды — неуклонное наращивание мощностей маркетплейсами и службами доставки.

Частные инвесторы переводят вклады в ЗПИФы коммерческой недвижимости. Их объем с января увеличился почти на 20% и составляет на данный момент около 50 млрд рублей. Более того — неквалифицированные инвесторы все чаще рассматривают фонды коммерческой недвижимости как альтернативу банковским вкладам и ценным бумагам — из-за повышенной волатильности на фондовом и валютном рынках.

Снижение ключевой ставки: осторожный плюс.

Недавно Банк России снизил ключевую ставку сразу на 1,5 п. п. С 25 июля 2022 года она равна 8%. Решение было для рынка неожиданным — прогнозы предрекали не более 1 п. п. Однако на отрасль повлияет скорее позитивно — может стимулировать сегменты и привлечь в них новые инвестиции. Поэтому КС останется низкой до полного восстановления экономики.

Для рынка коммерческой недвижимости любое снижение ключевой ставки означает, прежде всего, удешевление стоимости заемного финансирования. Большинство объектов создается на заемные средства. Решение ЦБ ускорит темпы строительства существующих и возведение новых. Но здесь необходимо учитывать два фактора. Первый — на то, чтобы кредиты для заемщиков подешевели, уходит несколько месяцев. Второй — имеют значение запросы арендаторов. Самыми востребованными будут проекты в выгодной локации, с высоким качеством строительства и управления.

На чем сосредоточится интерес инвесторов?

Наиболее привлекательны для инвесторов на рынке коммерческой недвижимости сейчас жилые и складские помещения. Как в столице, так и в Московской области.

Стрит-ритейл продолжит постепенно угасать. Но данный тренд не нов и четко прослеживается в течение последних 10 лет. Основная его причина — развитие маркетплейсов, даркстортов и служб доставки. Оно же подстегивает растущую перспективность складов, особенно площадью 100–150 квадратных метров. Также вполне возможно, что через 5–10 лет помещения в подвалах и на первых этажах домов, сейчас ориентированные на стрит-ритейл, тоже трансформируются в склады либо жилье.

Такая же участь может ожидать часть ТЦ. Пока же в случае неблагоприятного сценария вакантность торговых площадей в столице к концу 2022 вырастет до 13–20%. Активность участников сегмента упала вдвое, но спрос еще сохраняется: сделки заключают операторы услуг, развлекательные пространства, российские дизайнерские бренды, различные сервисы, общепит, спортивные операторы и магазины-лоукостеры. Быстрее всего находят новых арендаторов помещения в привлекательных локациях.



Рынок офисной недвижимости сейчас несколько оживился — компании возвращаются с удаленки, занимают освободившиеся помещения в более престижных локациях. Но в долгосрочной перспективе стоит ожидать значительного падения сегмента.

«Золотые» локации: куда лучше вкладываться?

Наиболее перспективные объекты для инвестиций в коммерческую недвижимость в столичном регионе в ближайшее время — современные офисные здания класса А, особенно в районе Сити, а также различные новые или прошедшие трансформацию помещения в Москве и области. Однако необходимо учитывать, что успешность локации во многом зависит от хайпа. Яркий пример — «Депо».

Заметный рост ожидается на рынке коммерческой недвижимости Подмосковья. Сейчас люди массово переезжают жить за город и хотят иметь всю привычную инфраструктуру — детские сады, спортивные центры, салоны красоты. Но при выборе локации важно учитывать и растущую конкуренцию. Оптимальный вариант — обратиться к опытному риелтору, который хорошо разбирается в рынке.

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

На рынок недвижимости влияют разнонаправленные тенденции. Уход арендаторов негативно сказался на сегменте ТЦ, а инвесторы тем временем проявляют повышенный интерес к стрит-ритейлу. Разбираемся с экспертом — какие помещения стоит покупать в ближайшее время и какой доходности ждать от аренды.

Рынок коммерческой недвижимости можно условно подразделить на три сегмента: офисы, торговые центры и стрит-ритейл. Сейчас от ухода арендаторов больше всех страдают ТЦ. Прежде инвестиции в них были очень ликвидными: купил, сдал, получаешь определённую доходность, а потом прибыль. Окупил — перепродал. Сейчас же многие избавляются от таких объектов и ориентируются на помещения поменьше.

За первый квартал 2022 года в Москве открыли всего один новый торговый центр — Discovery площадью 17,5 тысячи квадратных метров. По сравнению с тем же периодом прошлого года объём нового предложения упал на 58%, следует из аналитики агентства Knight Frank. В целом в 2022 году откроется вдвое меньше торговых центров, чем было запланировано, — запуск половины объектов уже перенесли.

При этом доля вакантных помещений до конца года будет расти из-за закрытия ряда иностранных магазинов, ожидают эксперты. Чтобы привлечь арендаторов, владельцам придётся сдавать площади на более выгодных условиях.

В сегменте офисного рынка эксперты Knight Frank также ожидают сокращения ввода, которое сдержит рост доли вакантных площадей. Конкретную динамику эксперты предсказывать не берутся — она будет понятна после II и III квартала. Однако уже ясно, что период восстановления будет более затяжным, чем после пандемии, — тогда он составил менее года.

С другой стороны, в этом году, как и в прошлом, сохранится высокий спрос на офисы со стороны компаний ТМТ-сектора (технологии, медиа, коммуникации), считают эксперты. Компании с госучастием тоже могут проявить интерес к офисам, что станет значимым фактором поддержки. Кроме того, на место западных компаний, покинувших московские офисы, могут прийти азиатские.

За I квартал 2022 года арендодатели даже повысили свои запросы по ставкам аренды в классе А: с учётом роста на 1,2% показатель составил 26 149 рублей за квадратный метр в год. В классе В, наоборот, показатель снизился на 1,5% — до 17 286 рублей.

<sup>5</sup> – Использованы данные обзора, опубликованного в сети Интернет: <https://sberbusiness.live/publications/vse-v-strit-reitel-cto-budet-s-rynkom-kommercheskoi-nedvizhimosti-vo-vtoroi-polovine-2022-goda-1>, <https://rentnow.ru/download.php?fid=2105>, [https://lifedeluxe.ru/news/kratkie\\_itogi\\_iii\\_kvartala\\_2022\\_goda\\_i\\_osnovnye\\_tendencii\\_rynka\\_ofisnoy\\_nedvizhimosti](https://lifedeluxe.ru/news/kratkie_itogi_iii_kvartala_2022_goda_i_osnovnye_tendencii_rynka_ofisnoy_nedvizhimosti)

### **Что будет со стрит-ритейлом.**

В середине марта 2022 года в сегменте стрит-ритейла начался ажиотаж, говорит Ирина Козина из Knight Frank. Причина в том, что у инвесторов осталось не так много вариантов, куда вложить деньги. При этом продавцы поднимали цены: одни на 5–10%, другие более кардинально. Однако хорошо продавались только объекты с небольшой наценкой, отмечает эксперт. Например, вместо 50 млн рублей помещение уходило за 52–53 млн.

Спрос постепенно пришёл к норме, но доля вакантных объектов в районах пешеходных улиц, знаковых и туристических «насиженных» мест не растёт: жители крупных городов создают достаточно трафика даже в отсутствие иностранных туристов. В ближайшие месяцы здесь ничего не изменится, ожидает Ирина.

Принцип выбора помещения под сдачу в аренду тоже не меняется: в приоритете у покупателей самые проходные места. Доходность у помещения на 15 квадратов возле метро с вытяжкой, где можно торговать шаурмой, и помещения под магазин площадью 100 квадратов во дворе, может быть одинаковой.

### **На какую доходность и окупаемость можно рассчитывать**

Доходность за последние годы снизилась, признаёт Ирина Козина. Рассчитывать на её рост в ближайшее время не стоит, поскольку арендаторы не стали зарабатывать больше даже в условиях повышения цен на товары и услуги. Кроме того, в столице доходность инвестиций в коммерческую недвижимость ниже, чем в регионах.

«В целом доходность падает: если 3 года назад владельцы помещений в Москве рассчитывали на 10–12% годовых, то сейчас консервативные инвесторы готовы получать 7–8% в топовых локациях. Думаю, что ещё больше инвесторов привыкнут к этому уровню. В регионах до сих пор можно купить доступный стрит-ритейл и получить более высокую доходность, но вопрос, на какое время», — говорит эксперт.

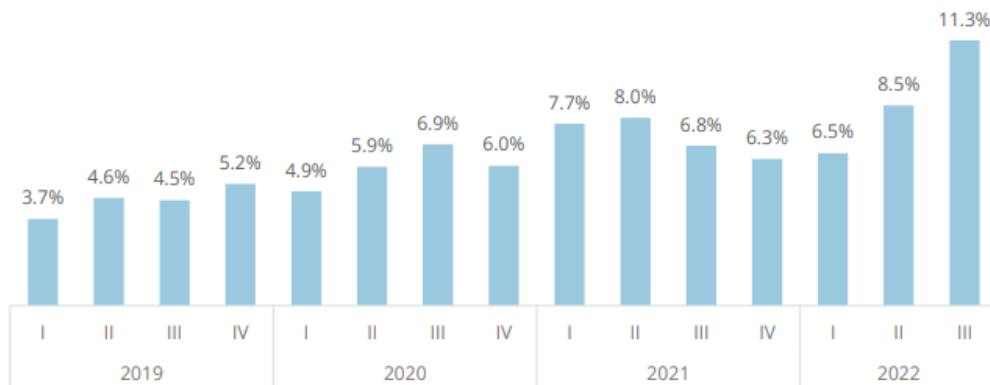
Ставки в этом году вырастут больше, чем в прошлом, ожидает Ирина: они часто привязаны к индексу потребительских цен. «Собственники планируют повышение не менее чем на 7%, некоторые — на 10%», — говорит она.

Скачкообразного роста стоимости помещений, как это произошло с автомобилями, эксперт не ожидает. Исторически с коммерческой недвижимостью такого никогда и не было, добавляет она. Скидок при покупке также ожидать не стоит: даже собственники, которые уехали за границу, не хотят продавать помещения дешевле, чем по рынку.

Собственники московских ТЦ «держат курс» на ротацию арендаторов.

Деление помещений на более мелкие, ориентация на локальных игроков и рост доли свободных площадей.

- По состоянию на конец третьего квартала, доля ритейлеров, которые объявили о прекращении деятельности или реструктуризации бизнеса составляет 31% и 27%, соответственно. Чувствительным для арендодателей стало заявление группы брендов H&M о намерении покинуть российский рынок. Стороны сейчас находятся в процессе переговоров и обсуждения условий расторжения договоров аренды. Владельцы ТЦ рассчитывают на получение компенсаций в судебном порядке.
- В качестве альтернативы ушедшим или приостановившим работу брендам, главным образом, выступают российские марки (Melon Fashion Group, LIME, NOUN и др.), универмаги российских дизайнеров, а также уже представленные на рынке иностранные магазины, помещение для которых было выделено путем «нарезки» площадей более крупных ритейлеров.
- Уход ИКЕА из России, а также программа оптимизации торговых точек группами Inditex и H&M сказались на доле свободных площадей в торговых центрах в текущем квартале (рост до 11,3%). До конца года уровень вакансии может вырасти до 15-20%.
- Строительство новых торговых центров, главным образом, отложено на более поздние периоды (2023-2024 годы). В третьем квартале объем торговых площадей Москвы остался неизменным – лишь один районный ТЦ «Место встречи Орион» введен в эксплуатацию, но пока закрыт для посещения.

Уровень свободных площадей в ключевых<sup>1</sup> и топовых<sup>2</sup> ТЦ Москвы

<sup>1</sup> Объекты с GLA более 30 тыс. кв. м, характеризующиеся индексом посещаемости более 1 000 чел / 1 000 кв. м и повышенным спросом со стороны международных ретейлеров

<sup>2</sup> Коммерчески успешные торговые центры, характеризующиеся GLA более 30 тыс. кв. м, высокими ставками аренды, а также высокими показателями посещаемости.

В III квартале 2022 г. было введено в эксплуатацию 2 офисных здания класса А арендопригодной площадью 44 тыс. м<sup>2</sup>, предназначенных для аренды – **Avior Tower** в Пулкове и **Ferrum** (2 оч.) в бизнес парке «Полюстрово». За январь-сентябрь 2022 г. было введено 54,6 тыс. м<sup>2</sup>, что на 58% меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Девелоперы переносят сроки ввода строящихся проектов ввиду неопределенности на рынке, в некоторых случаях меняют функциональное назначение проектов. До конца текущего года ожидается выход сравнительно небольшого объема новых площадей (68,8 тыс. м<sup>2</sup>), ориентированных на спекулятивный рынок аренды. В случае завершения строительства всех заявленных объектов годовой ввод будет минимальным за последние 10 лет (около 123 тыс. м<sup>2</sup>), что сдержит рост вакантности.

Доля свободных площадей за квартал увеличилась на 1,2 п. п. и достигла 9,5% в среднем по рынку. В зданиях класса А вакантно 11% (+4,1 п. п.), класса В – 8,8% (-0,2 п. п.). Международные компании постепенно выходят из действующих договоров аренды, продают офисы, переезжают в офисы меньшей площади. С конца лета на офисном рынке наблюдается активизация спроса, растет количество сделок, но большая часть из них связана с переездом из одного здания в другое того же класса с целью улучшения качества офиса или местоположения. Среди сфер бизнеса наиболее активными с начала года были компании нефтегазовой и строительной отраслей, российские IT-компании. Объем арендованных площадей за три квартала 2022 г. составил 81,6 тыс. м<sup>2</sup>, что уже на 23% больше, чем за весь 2020 г. До конца года ожидается сдержанная активность арендаторов, многие из которых взяли паузу в формировании своей офисной стратегии в связи с геополитической неопределенностью. Несмотря на рост вакантности, арендные ставки не снижаются. Запрашиваемые ставки на офисные помещения класса В стабильны и в среднем составляют 1 534 руб./м<sup>2</sup>/мес., включая НДС.

## 9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **10.1. Методология оценки**

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

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

### **10.2. Вид определяемой стоимости**

В соответствии с Дополнительным соглашением № 6 от 26 января 2023 года, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Короткова Игоря Александровича и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года, вид определяемой стоимости – справедливая (в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.).

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

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

#### **10.3.1. Юридическая подоснова оценки**

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

#### **10.3.2. Анализ стандартов финансовой отчетности**

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

цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

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

### 10.3.3 Описание качества передаваемых прав

#### Обременения оцениваемых прав

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

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

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

### 10.4 Описание процесса оценки

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

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

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

случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

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

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

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

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

#### **10.4.1. Затратный подход**

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

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

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

Обоснованным отказом от использования затратного подхода к оценке может быть следующее. Применение затратного подхода обусловлено наличием открытой информации рынка о величине затрат на строительство объектов недвижимости. По данным анализа рынка затраты на строительство объектов коммерческой недвижимости складываются из нескольких частей: стоимость земельного участка, расчеты с городом, проектные работы, подготовка участка к строительным работам, сами строительные-монтажные работы, подведение сетей и прочие расходы — на продажу/сдачу в аренду, маркетинг объектов, страхование и т. д. В распоряжении оценщика отсутствует достоверная информация о

величине входных затрат на приобретение прав на земельный участок и расчеты с городом, разработку проекта, его согласование и подготовку к строительству, в том числе разборку и снос зданий, вынос коммуникаций из пятна застройки, временные здания и сооружения, защиту тоннелей метро и т. д. Также в себестоимость строительства закладываются расходы застройщика на получение согласований и разрешений муниципальных ведомств. Информация о реальной величине таких затрат имеет закрытый характер. В данном случае, для целей настоящего Отчета Оценщиком было принято решение отказаться от использования затратного подхода при определении справедливой стоимости объекта оценки.

### **10.5. Рыночный подход.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Рыночный подход к оценке справедливой стоимости включает следующие этапы:

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

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

Общепринятыми элементами сравнения являются:

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

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

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

Для расчета справедливой стоимости объекта оценки был произведен анализ рынка коммерческой недвижимости. В данном случае в связи с недостаточным количеством наблюдаемых исходных данных по произведенным сделкам купли-продажи, оценка

проводилась на основе данных по предложениям. Для анализа была использована информация, опубликованная в сети Интернет. При расчете стоимости в рамках сравнительного подхода было отобрано 5 исходных данных, характеристики которых в наибольшей степени совпадают с характеристиками объекта оценки. Использование большего количества исходных данных не повлияет на итоговый результат стоимости объекта оценки. Краткая характеристика выбранных исходных данных представлена в следующей таблице.

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

Таблица 4

Параметры для оценки	Оцениваемый объект	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные
1	2	3	4	5	6	7
<i>Характеристики объекта оценки и наблюдаемых исходных данных</i>						
Наименование объекта	Нежилые помещения	Нежилое помещение	Нежилые помещения	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилые помещения
Тип объекта	Нежилые помещения складского назначения	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилые помещения складского назначения	Нежилое здание свободного назначения	Нежилые помещения складского назначения	Нежилые помещения свободного назначения
Год постройки	1995	Данных нет	1967	1958	1964	1957
Местоположение	г. Москва, ул. Свободы, д.57, стр.1	г. Москва, ул. Флотская, д.17 с.2	г. Москва, ул. Лескова, д.25, стр.2.	г. Москва, ул. Яхромская, д.2	г. Москва, Походный проезд, д.5к.1	г. Москва, Нарвская ул., д.13
Особенности местоположение	Ст. метро «Сходненская» - приблизительно 700м. (8 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Речной Вокзал» - приблизительно 2,1 км. (23 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Бибирево» - приблизительно 1,3 км. (15 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Селигерская» - приблизительно 2 км. (20 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Тушинская» - приблизительно 2,5 км.. (30 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Водный стадион» - приблизительно 1,5м. (18 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик
Наличие удобного подъезда	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд
Парковка	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Уровень развития инфраструктуры района	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
Этажность	1-этажное здание	Подвальный этаж жилого дома	1-этажное здание	Первый этаж жилого дома	Одноэтажное здание	Цокольный этаж жилого дома
Наличие коммуникаций	Электричество	Электричество Отопление	Электричество	Электричество Отопление	Электричество Водопровод Канализация Отопление	Электричество

Продолжение таблицы 4						
Класс отделки	Отсутствует	Простая	Отсутствует	Под чистовую	Простая	Без отделки
Конструктивные особенности	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – деревянные	фундаменты – бетонный стены – бетонные, кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные, бетонные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные, металлические перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные, бетонные перекрытия – железобетонные плиты
Техническое состояние	Удовлетворительное	Отличное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Общая площадь	100,60	320,0	30,30	362,10	528,0	337,0
<b>Условия финансирования</b>						
Форма оплаты	-	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон
Вид оплаты	-	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) прав	Доверительное управление	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Цена, руб.		22 450 000	1 200 000	17 900 000	29 000 000	15 000 000
<b>Условия сделки</b>						
Вид цены (сделка/ предложение)		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Характер сделки	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Дата действия цены		Февраль 2023 года	Февраль 2023 года	Февраль 2023 года	Февраль 2023 года	Февраль 2023 года
Условия финансирования и налогообложения		без НДС	с НДС	без НДС	с НДС	с НДС
Источник:		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/282562655/">https://www.cian.ru/sale/commercial/282562655/</a> тел. 89652689575	<a href="https://kvartelia.ru/moskva/prodam/sklad-30-3-m-ul-leskova-25s2-7679120">https://kvartelia.ru/moskva/prodam/sklad-30-3-m-ul-leskova-25s2-7679120</a> тел. 84991108704	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/275520330/">https://www.cian.ru/sale/commercial/275520330/</a> тел. 89623623433	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/283139637/">https://www.cian.ru/sale/commercial/283139637/</a> тел. 89623647909	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_337_m_2418058415">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_337_m_2418058415</a> тел. 89386662930

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Обоснование корректировок

1. Поправка на торг принимается к стоимости предложений всех исходных данных как понижающая. Выбор значения скидки на торг осуществляется на основании проведенного анализа рынка недвижимости по каждому из сегментов, а также социально-экономической ситуации в субъекте Российской Федерации. В частности, анализируется динамика цен на рынке (при отрицательной динамике или стагнации используются большие значения скидок на торг), объем предложения на рынке (низкий объем предложения свидетельствует о том, что рынок неактивный), уровень покупательской способности населения или организаций и прочее. Скидка на торг принята в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (<http://sudact.ru/law/prikaz-minekonomrazvitiia-rossii-ot-12052017-n-226/metodicheskie-ukazaniia-o-gosudarstvennoi-kadaastrovoi-prilozhenie-n-12/skidki-na-torg-dlia-drugikh/>), а также по информации агентств недвижимости (использована информация сети интернет: [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.realty.dmir.ru](http://www.realty.dmir.ru), агентства недвижимости Миэль +7 4957776638, [www.miel.ru](http://www.miel.ru)), и составляет 10% к стоимости всех наблюдаемых исходных данных.

2. Поправка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Данная поправка вводится, если сопоставимые объекты выбраны в пределах разных территориально-экономических зон, с разной удаленностью от станций метро, остановок общественного транспорта, имеющих близость или удаленность от крупных автомагистралей или других объектов, снижающих или увеличивающих коммерческую привлекательность сопоставимых объектов. Поправка принята на основании информации Экономического научного журнала «Оценка инвестиций», Онлайн-сервис АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2022 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2022 г. и 01.01.2023 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) ([https://cepes-invest.com/handbook/comev22/location\\_for\\_Moscow\\_2022](https://cepes-invest.com/handbook/comev22/location_for_Moscow_2022)).

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 2022 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2022 г. и 01.01.2023 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) ([https://cepes-invest.com/handbook/comev22/location\\_for\\_Moscow\\_2022](https://cepes-invest.com/handbook/comev22/location_for_Moscow_2022))

Таблица 5

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

4. Поправка на дату продажи/предложения применяется к ценам сделок/предложений в зависимости от давности сделки или времени нахождения объекта на рынке в форме оферты. Так как все объекты предлагаются к продаже в феврале 2023 года поправка не применялась.

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

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

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

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

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

$S_{oo}$  – площадь объекта оценки;

$S_{oa}$  – площадь объекта аналога;

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

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

Таблица 6

Тип объекта	Коэффициент торможения
<b>Здания и помещения</b>	
Офисные	-0.09
Торговые (в т.ч. банковские)	-0.11
Складские и промышленные	-0.10

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

8. Поправка на наличие подведенных коммуникаций – увеличивает или уменьшает стоимость объекта оценки в зависимости от наличия или отсутствия тех или иных элементов инженерной инфраструктуры. расчет поправки производится с использованием исследований компании Vesco Consulting, опубликованным на сайте [www.issledovanie.ru](http://www.issledovanie.ru), а также с Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (<http://sudact.ru/law/prikazminekonomrazvitiia-rossii-ot-12052017-n-226/metodicheskie-ukazaniia-o-gosudarstvennoi-kadastrvoi-prilozhenie-n-12/skidki-na-otsutstvie-podkliuchenii-zhilykh/>). Поправка принята к стоимости наблюдаемых исходных данных №1 и №3

как понижающая в размере 5%, к стоимости наблюдаемых исходных данных №4 как понижающая в размере 10%.

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

Таблица 7. Стоимость ремонтных работ по данным участников рынка

Уровень отделки	Компания «Де Люкс» – тел. +7 (495) 505-43-79 (www.stroy-sos.ru)	Компания «РемКО3» – 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-782-34-78.ru)	Компания "ГСГ ЭлитСтрой" - тел. +7 (495) 226-6226	Компания "Живой дом" - тел. +7 (495) 922-03-44 (www.buildhome.ru)	Среднее значение стоимости работ, руб.	Средняя стоимость материалов (www.ere mont.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 8. Соотнесение уровней стоимости ремонтных работ

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

10. Поправка на назначение помещения рассчитана с использованием информации Экономического научного журнала «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС, АФОС Справочник: оценка и экспертиза, Справочник типовых рыночных корректировок, для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 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,



возможность модификации – допускается. При возможности применения поправки также учитывалась возможность удобного доступа в помещение.

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

Рекомендуемая схема применения корректировки на назначение (на использование):

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

Рассчитывается корректировка по формуле:

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

*I<sub>oo</sub>* – коэффициент, соответствующий назначению объекта оценки;

*I<sub>oa</sub>* – коэффициент, соответствующий назначению объекта аналога.

Таблица 9

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

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

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

Таблица корректировок

Таблица 10

Наименование корректировок	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные
<b>Цена предложения без НДС</b>	22 450 000	1 200 000	17 900 000	29 000 000	15 000 000
Цена предложения за 1 кв.м. без НДС, руб.	70 156	33 003	49 434	45 770	37 092
Поправка на уторгование	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Скорректированная цена	63 140	29 703	44 491	41 193	33 383
Поправка на местоположение, расчет	1,04	1,09	1,08	0,91	0,92
Скорректированная цена	65 666	32 376	48 050	37 486	30 712
Поправка на удаленность от станции метро	1,21	1,06	1,19	1,27	1,17
Скорректированная цена	79 456	34 319	57 180	47 607	35 933
Поправка на конструктивные особенности	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	79 456	34 319	57 180	47 607	35 933
Корректировка на техническое состояние	0,80	-	-	-	-
Скорректированная цена	63 565	34 319	57 180	47 607	35 933
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций	0,95	-	0,95	0,90	-
Скорректированная цена	60 387	34 319	54 321	42 846	35 933
Поправка на этажность	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	60 387	34 319	54 321	42 846	35 933
Поправка на качество отделочных работ	-11800	-	-5060	-6100	-
Скорректированная цена	48 587	34 319	49 261	36 746	35 933
Поправка на класс здания/назначение помещения	0,64	-	0,64	0,67	0,64
Скорректированная цена	31 096	34 319	31 527	24 620	22 997
Поправка на подъездные пути	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	31 096	34 319	31 527	24 620	22 997
Поправка на масштаб	1,12	0,89	1,14	1,18	1,13
Скорректированная цена	34 828	30 544	35 941	29 052	25 987
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м.	31 270				
Стоимость нежилых помещений общей площадью 100,60 кв.м без НДС, руб.	3 145 762				

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

*3 145 762 рубля*

*(Три миллиона сто сорок пять тысяч семьсот шестьдесят два рубля)*

#### **10.6. Доходный подход.**

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

Такие методы оценки включают, например, следующее:

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

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

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

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

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

- *модели оценки опциона;*

- *метод дисконтированных денежных потоков.*

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

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

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

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

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

Расчет стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации производится по формуле:

$$Ст. = Чод / Кк,$$

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

Кк – коэффициент капитализации.

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

### **Анализ доходов и расходов.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 11

по расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов

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

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

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

Величина коэффициента капитализации определена по данным Экономического научного журнала «Оценка инвестиций»  
Онлайн-сервис АФОС Справочник: оценка и экспертиза,  
Справочник типовых рыночных корректировок  
для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2022 г. автор - Барамзин Н.К., под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К., период применения корректировки - 2022 г. и 01.01.2023 г., регион применения: г. Москва и Московская область. Область применения - для коммерческой недвижимости, и составляет 11%.

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

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

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

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

Основные сопоставимые характеристики оцениваемого объекта и исходных данных\*

Таблица 12

Характеристики	Объект оценки	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные
Функциональное назначение	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилое помещение
Тип объекта	Нежилые помещения складского назначения	Нежилые помещения складского назначения	Нежилые помещения складского назначения	Нежилые помещения складского назначения	Нежилые помещения складского назначения	Нежилое помещение свободного назначения
Памятник архитектуры	-	-	-	-	-	-
Год постройки	1995	1956	1983	1967	1983	1980
Общая площадь, м <sup>2</sup>	100,60	1015	525,0	183,0	350,0	186,40
Этажность	1-этажное нежилое здание	Помещение на 1 этаже 1-этажного здания	5-этажное здание, помещение на третьем этаже	Помещение на цокольном этаже двухэтажного нежилого здания	Помещение на цокольном этаже двухэтажного нежилого здания	Помещения на в четырехэтажном здании
Муниципальный район	СЗАО, район Южное Тушино	СЗАО, район Южное Тушино	СЗАО, район Южное Тушино	СЗАО, район Северное Тушино	СЗАО, район Покровское Стрешнево	СЗАО, район Южное Тушино
Адрес объекта	г. Москва, ул. Свободы, д.57, стр.1	г. Москва, ул. Свободы, д.35, стр.3	г. Москва, ул. Свободы, д.35	г. Москва, ул. Свободы, д. 89 к.5	г. Москва, 3-й Тушинский проезд, д.2	г. Москва, Строительный проезд, 7АК30
Локальные особенности местоположения	Ст. метро «Сходненская» - приблизительно 700м. (8 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Сходненская» - приблизительно 1,1 км. (13 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Сходненская» - приблизительно 1,2 км. (15 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Планерная» - приблизительно 800 м. (10 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Тушинская» - приблизительно 1,2 км. (15 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Тушинская» - приблизительно 1,7 км. (18 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик
Фундаменты	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный

Продолжение таблицы 12						
Стены	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Панельные
Перекрытия	Железобетон плиты	Железобетон плиты	Железобетон. плиты	Железобетон. плиты	Железобетон плиты	Железобетон плиты
Отделка	Без отделки	Частичная отделка	Частичная отделка	Требуется ремонта	Требуется ремонта	Требуется ремонта
Инженерные коммуникации (наличие, источники) Электричество Канализация Отопление Вода (хол./гор.)	От магистральных сетей	От магистральных сетей	От магистральных сетей	От магистральных сетей	От магистральных сетей	От магистральных сетей
Состояние объекта	Удовлетворительное	Нормальное (рабочее)	Нормальное (рабочее)	Нормальное (рабочее)	Нормальное (рабочее)	Нормальное (рабочее)
Цена аренды за 1 кв.м. в месяц, рублей		525	550	601	571	650
Условия финансирования и налогообложения		с НДС	с НДС	с НДС	без НДС	с НДС
Операционные расходы		Не включены	Включены	Не включены	Не включены	Не включены
Вид цены (сделка/предложения)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата действия цены		Февраль 2023 года	Февраль 2023 года	Февраль 2023 года	Февраль 2023 года	Февраль 2023 года
Источник получения информации		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/283063947/">https://www.cian.ru/rent/commercial/283063947/</a> +79652470165	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/279819227/">https://www.cian.ru/rent/commercial/279819227/</a> +79660611604	<a href="https://arendacre.mirkvartir.ru/243577551/">https://arendacre.mirkvartir.ru/243577551/</a> +74992867121	<a href="https://arendacre.mirkvartir.ru/286421769/">https://arendacre.mirkvartir.ru/286421769/</a> +79660593790	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/269832867/">https://www.cian.ru/rent/commercial/269832867/</a> +79663600192



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

## **Корректировка исходных данных.**

### ***Обоснование корректировок***

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

2. Поправка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Данная поправка вводится, если сопоставимые объекты выбраны в пределах разных территориально-экономических зон, с разной удаленностью от станций метро, остановок общественного транспорта, имеющих близость или удаленность от крупных автомагистралей или других объектов, снижающих или увеличивающих коммерческую привлекательность сопоставимых объектов. 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 2022 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2022 г. и 01.01.2023 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) ([https://cepes-invest.com/handbook/comev22/location\\_for\\_Moscow\\_2022](https://cepes-invest.com/handbook/comev22/location_for_Moscow_2022)).

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 2022 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2022 г. и 01.01.2023 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) ([https://cepes-invest.com/handbook/comev22/location\\_for\\_Moscow\\_2022](https://cepes-invest.com/handbook/comev22/location_for_Moscow_2022)).

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 все объекты предлагаются к продаже в феврале 2023 года поправка не применялась.

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

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

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

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

9. Поправка на назначение помещения рассчитана с использованием информации Экономического научного журнала «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2022 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2022 г. и 01.01.2023 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков). При возможности применения поправки также учитывалась возможность удобного доступа в помещение.

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

Рекомендуемая схема применения корректировки на назначение (на использование):

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

Рассчитывается корректировка по формуле:

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

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

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

Таблица 14

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

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. Данный вид поправки не рассчитывался.

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

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

Расчет стоимости

Таблица 15

Наименование корректировок	Наблюдаемые исходные данные 1	Наблюдаемые исходные данные 2	Наблюдаемые исходные данные 3	Наблюдаемые исходные данные 4	Наблюдаемые исходные данные 5
Стоимость 1 кв.м. в месяц без НДС	438	458	501	571	542
Поправка на уторгование, %	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Скорректированная стоимость, руб.	416	435	476	542	515
Корректировка на местоположение	-	-	-	0,91	0,91
Скорректированная стоимость, руб.	416	435	476	493	469
Корректировка на удаленность от станции метро	1,06	1,06	-	1,06	1,16
Скорректированная стоимость, руб.	441	461	476	523	544
Поправка на транспортную доступность, %	-	-	-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.	441	461	476	523	544
Поправка на этаж расположения помещения в здании, %	-	-	-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.	441	461	476	523	544
Поправка на удобство подъездных путей, %	-	-	-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.	441	461	476	523	544
Поправка на техническое состояние	-	-	-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.	441	461	476	523	544
Поправка на тип помещения, %	-	-	-	-	0,67
Скорректированная стоимость, руб.	441	461	476	523	364
Корректировка на конструктивные особенности, %	-	-	-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.	441	461	476	523	364
Корректировка на инженерные коммуникации, %	-	-	-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.	441	461	476	523	364
Поправка на масштаб	-	-	-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.	441	461	476	523	364
Поправка на величину операционных расходов	-	0,87	-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.	441	401	476	523	364
Средняя стоимость аренды 1 кв.м без НДС., руб.	<b>441</b>				

**Скорректированная средняя стоимость аренды 1 кв. м. нежилых помещений составляет 441 рубль в месяц или 5 292 рубля в год.**

Чистый операционный доход определяется по следующему алгоритму:

Потенциально сдаваемая площадь	100,60 кв. м.
Ставка арендной платы (за 1 кв. м. в год)	5 292 руб.
<b>Потенциальный валовый доход</b>	<b>532 375 руб.</b>
Коэффициент арендопригодной площади	0,93
Потери от недозагрузки	0,85
<b>Действительный валовый доход</b>	<b>420 842 руб.</b>
Операционные расходы	-
Резервы	-
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>420 842 руб.</b>

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

$$420\ 842 / 0,11 = 3\ 825\ 836 \text{ рублей}$$

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

*3 825 836 рублей*

*(Три миллиона восемьсот двадцать пять тысяч восемьсот тридцать шесть рублей)*

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

### **11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ**

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

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

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

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

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

Расчет стоимости рыночным подходом показал следующий результат:

**3 145 762 рубля**

**(Три миллиона сто сорок пять тысяч семьсот шестьдесят два рубля)**

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

Расчет стоимости доходным подходом показал следующий результат:

**3 825 836 рублей**

**(Три миллиона восемьсот двадцать пять тысяч восемьсот тридцать шесть рублей)**

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

Таблица 16

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
<b>ИТОГО</b>	-	50	50

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

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

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость объекта оценки определяется по формуле:

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

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

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

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

$$3\,145\,762 \times 0,50 + 3\,825\,836 \times 0,50 = 3\,485\,799 \text{ рублей.}$$

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

***Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилых помещений площадью 100,60 кв.м., расположенных по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57, стр.1 (кадастровый номер 77:08:0003001:10317), по состоянию на «10» февраля 2023 года, без учета НДС, составляет:***

***3 485 799 рублей***

***(Три миллиона четыреста восемьдесят пять тысяч семьсот девяносто девять рублей)***

## **12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ**

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



### 13. КВАЛИФИКАЦИЯ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщик 1 категории



Белодедова Е.А.

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

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

- Данные о количественных и качественных характеристиках объекта оценки. Источник – данные, представленные Заказчиком оценки;
- данные для анализа рынка. данные обзора, опубликованные на сайтах  
<https://www.economy.gov.ru/material/file/6fb8f832cfa048e9de45b717f42c72da/20220727.pdf>;  
<https://www.economy.gov.ru/material/file/30fd77f4fd0915f6e1cc89cde0ea478f/10082022.pdf>  
<https://mtuf.ru/upload/iblock/b9c/b9c095b18e7768736a86779e63d70d36.pdf>  
<https://www.if24.ru/chto-budet-s-rynkom-kommercheskoj-ndvizhimosti-v-moskve-osenyu/>  
<https://sberbusiness.live/publications/vse-v-strit-reteil-chto-budet-s-rynkom-kommercheskoi-ndvizhimosti-vo-vtoroi-polovine-2022-goda-1>,  
<https://rentnow.ru/download.php?fid=2105>,  
<https://lifedeluxe.ru/news/kratkie-itogi-iii-kvartala-2022-goda-i-osnovnye-tendencii-rynka-ofis-noy-ndvizhimosti>
- данные, использованные в расчетной части Отчета. Данные интернет-сайтов  
<https://www.cian.ru/sale/commercial/282562655/>  
<https://kvartelia.ru/moskva/prodam/sklad-30-3-m-ul-leskova-25s2-7679120>  
<https://www.cian.ru/sale/commercial/275520330/>  
<https://www.cian.ru/sale/commercial/283139637/>  
<https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya-ndvizhimost/svobodnogo-naznacheniya-337-m-2418058415>  
<https://www.cian.ru/rent/commercial/283063947/>  
<https://www.cian.ru/rent/commercial/279819227/>  
<https://arendacre.mirkvartir.ru/243577551/>  
<https://arendacre.mirkvartir.ru/286421769/>  
<https://www.cian.ru/rent/commercial/269832867/>  
<https://cepes-invest.com/handbookcomev21/location-for-moscow-2021>  
<http://sudact.ru>  
<https://cepes-invest.com/>  
<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>

*Нормативные документы:*

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Земельный Кодекс Российской Федерации;
- Закон № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции)
- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.
- Требования к отчёту об оценке рыночной стоимости недвижимости, разработанные НП «СРО АРМО» (СТО АРМО 1.01-2008).

*Методическая литература:*

- Методические материалы школы профессиональной оценки и экспертизы собственности Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова «Практические приемы и методы оценки стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности» Часть 1; Часть 2. под. ред. А. Галушка, С. Коплус, Москва, 1997.
- Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 1997. – 480с. Фридман ДЖ., Ордуэй Ник.
- Учебник «Банковское дело» под ред. О.И. Лаврушина Москва «Финансы и статистика» 2002, - 672 с.
- «Оценка недвижимости» Учебник. Под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. Москва, «Финансы и статистика», 2003 год, - 495 с.
- Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020г., Лейфер Л.А.

*Прочие источники информации:*

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

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

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







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

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

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

Раздел 1 Лист 1	
Помещение	
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 5	
14.12.2022г. № КУВИ-001/2022-219367070	
Кадастровый номер: 77:08:0003000:10317	
Номер кадастрового квартала: 77:08:0004006	
Дата присвоения кадастрового номера: 17.02.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 2771/2; Условный номер 72610	
Местоположение: г.Москва, ул.Свободы, д.57, стр.1	
Площадь, м2: 100,6	
Назначение: Нежилое	
Наименование: Нежилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1	
Вид жилого помещения: данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб: 10149987,71	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 77:08:0004006:1001	
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"	
Особые отметки: Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	

полное наименование должности

ИНЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 66732346043210060212020200

РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИЯ

Действителен с 17.02.2012 по 10.04.2023

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

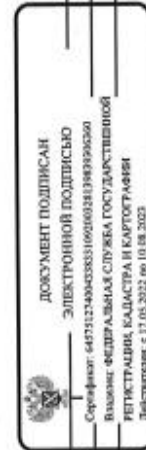
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 645751274664338310900028127892926260	
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И САРГОТРАФОНА	
		Действительна с 17.05.2022 по 10.08.2023	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
	Всего листов выписки: 5
14.12.2022г. № КУВИ-001/2022-219367070	
Кадстровый номер: 77:08:0003001:10317	

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



полное наименование должности

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 64574270003331080002413849200560  
Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Датасоздания: с 17.03.2002 по 10.08.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Выдано

Дата и время выдачи  
Уполномоченный  
сотрудник ФНС

18.12.2022 16:43

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

Дата 24.12.2009

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

1. Описание объекта недвижимого имущества  
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение \_\_\_\_\_  
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1  
1.3. Общая площадь помещения 100,6 кв.м.  
1.4. Адрес (местоположение): \_\_\_\_\_

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

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

Начальник Северо-Западного ТБТИ

М.П.

(подпись)

С.Н. Литвинова

(инициалы, фамилия)



02 80 09 0098072

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

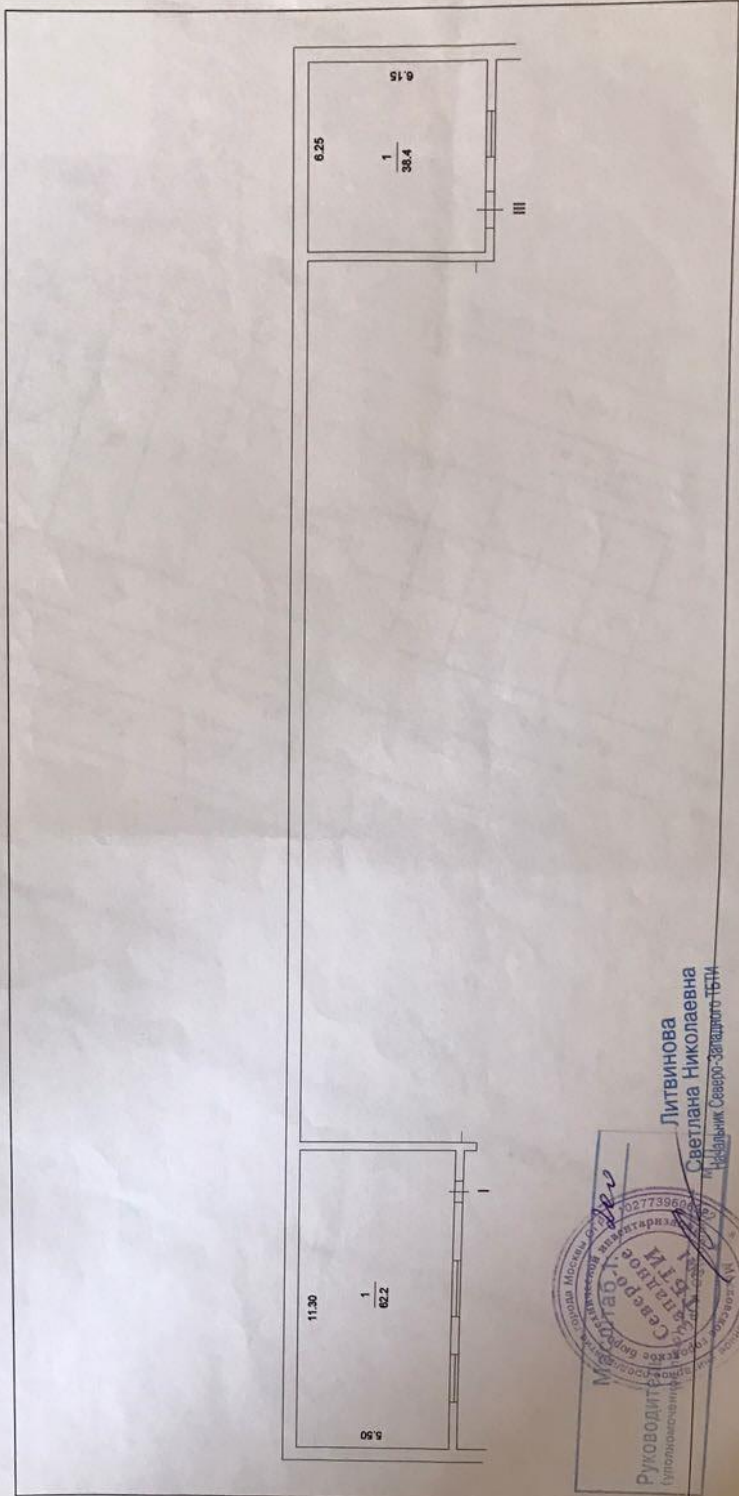
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

2771/2 (03304024:0003,0005)

2. План расположения помещения на этаже

h = 2,75 м

1 й этаж



Руководитель  
управления  
Литвинова  
Светлана Николаевна  
Н.А. Рыжик Северо-Западного ЦБТИ

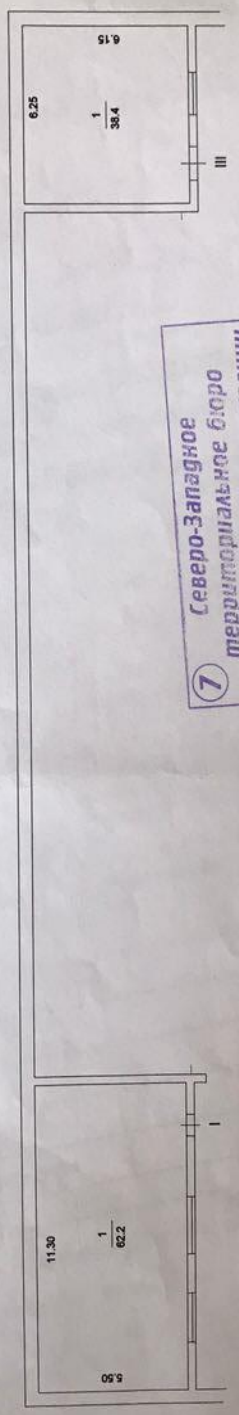


**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР. № I, III  
ПОМЕЩ.  
КОРП. (СТР.) № ( 1 ) ДОМ № 57  
ПО (УЛ./ПЕР.) ул. Свободы  
Северо-западный административный округ г. МОСКВЫ

**1 й этаж**

h = 2,75 м



7 Северо-Западное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

92 80 223499

Поэтажный план составлен по состоянию на  
29 апреля 2005 г.  
Исполнитель Плотников Ю. С.  
Проверил Литвинова С. Н.  
24 декабря 2009 г.

Масштаб 1: 200



Северо-Западное ТБТИ  
Э К С П Л И К А Ц И Я

Северо-Западное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы стр. 1

По адресу: ул. Свободы, 57, стр.1

Помещение N I Тип: Складские  
Последнее обследование 29.04.2005

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад	62,2	62,2		складс.			275
Итого по помещению			62,2	62,2					
---Нежилые помещения всего			62,2	62,2					
в т.ч. Складские			62,2	62,2					

Помещение N III Тип: Складские  
Последнее обследование 29.04.2005

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад	38,4	38,4		складс.			275
Итого по помещению			38,4	38,4					
---Нежилые помещения всего			38,4	38,4					
в т.ч. Складские			38,4	38,4					

Итого			100,6	100,6					
---Нежилые помещения всего			100,6	100,6					
в т.ч. Складские			100,6	100,6					

Адрес не зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы

Экспликация на 1 странице

24.12.2009 г.

Исполнитель

Син

Плотников Ю.С.

92 80 223499



02 80 09 0098071

Масштаб 1:200

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > САО > Ховрино > метро Речной вокзал > Флотская улица

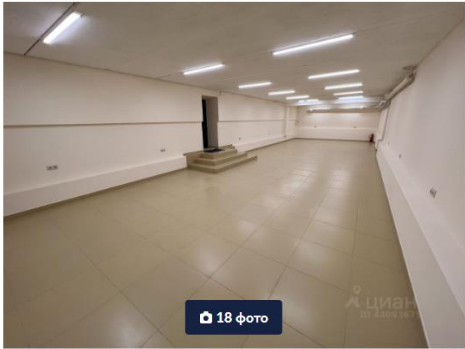
3 фев, 16:47 99 просмотров, 4 за сегодня Премиум Выделение цветом

## Свободное назначение, 320 м<sup>2</sup>

Москва, САО, р-н Ховрино, Флотская ул., 17С2 [На карте](#)

🟢 Речной вокзал · 29 мин. пешком 🔴 Коптево · 29 мин. пешком  
🟢 Беломорская · 32 мин. пешком

❤ В избранное 🔍 📄 📧 📞 👤 Пожаловаться



18 фото

Отзыв о сайте

22 450 000 ₽ 70 157 ₽ за м<sup>2</sup>  
📧 Следить за изменениями цены  
 УСН

**+7 965 268-95-75**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

ID 44093675

**РЕКЛАМА** БЦ Прайм Тайм – готовые офисы  
 Отделка shellScore от 300 тыс./м<sup>2</sup> с НДС. НДС к возврату ДКП/С  
 +7 (495) 859-20-51  
 Рекламодатель и застройщик ООО «Атлантик». Юридический адрес: 125167,

22 450 000 ₽ 70 157 ₽ за м<sup>2</sup>  
**+7 965 268-95-75**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

ID 44093675

**РЕКЛАМА** БЦ Прайм Тайм – готовые офисы  
 Отделка shellScore от 300 тыс./м<sup>2</sup> с НДС. НДС к возврату ДКП  
 +7 (495) 859-20-51  
 Рекламодатель и застройщик ООО «Атлантик». Юридический адрес: 125167, г. Москва, ул. Викторенко, д.18, стр.3. ОГРН 1157746713948. Пр. декларация на наш дом.рф. ShellScore - под отделку

[Перейти на сайт](#)


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

320 м<sup>2</sup> -1 из 1 Свободно  
 Площадь Этаж Помещение

Собственник продаёт помещение свободного назначения 320 м.кв. Нежилое здание. Все коммуникации. Вентиляция. Электричество 26 кВт. Отдельный вход. Круглосуточная работа. В помещении новый ремонт. приточно вытяжная вентиляция с рекуператором. Подходит под любое назначение. Без комиссии агентам!

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

[Позвонить](#)

 **Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации**


[Войти](#)

Склад, 30.3 м<sup>2</sup> 1 200 000 ₽

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


ЦУН +7(499)110-87-04

Обратный звонок Написать отзыв Жалоба




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

< Предыдущее объявления




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

Следующее объявления >




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



РЕКЛАМА

auto.ru Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел

**LADA (BA3) Granta 1.6 AT (98 л.с.) 2019 г.**

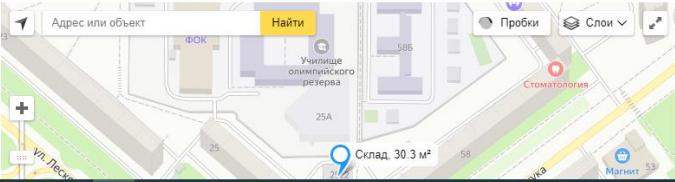



**Описание**  
Нежилое помещение в тепловом пункте. Площадь 30.3 м2. Объект расположен в жилом массиве района Бибирево.

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


**Параметры объекта**  
Площадь: 30.3 м<sup>2</sup>

**Расположение на карте**





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



РЕКЛАМА

auto.ru

**LADA (BA3) Granta 1.6 AT (98 л.с.) 2019 г.**

Узнать больше

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


6 фев, 13:21 269 просмотров, 2 за сегодня Платное

## Свободное назначение, 362,1 м<sup>2</sup>

Москва, САО, р-н Дмитровский, Яхромская ул., 2 На карте

📍 Селигерская · 3 мин. на транспорте
📍 Бескудниково · 4 мин. на транспорте
📍 Лианозово · 5 мин. на транспорте

❤️ В избранное
🔍 Поиск
📄 Документы
📞 Позвонить
📧 Написать



19 фото

Отзыв о сайте -1 из 5 **Свободно**

Агентство недвижимости  
**Московская Корпорация Недвижимости**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Сергей Козляев**  
5.0 · 3

Активация Windows  
Ипотека для бизнеса от 3%  
Не платите лишние проценты - перейдите в раздел  
Не платите лишние проценты - пусть ваши деньги работают! Предложение от группы компаний «А101»

362,1 м<sup>2</sup> -1 из 5 Свободно  
Площадь Этаж Помещение

Подвальное помещение с отдельным входом и круглосуточным доступом.

В чистой отделке, отдельная вентиляция с выходом на крышу, мокрая точка и отсутствие общедомовых коммуникации в помещении. 30 кВт.

В 300 м от помещения ведутся не прокрашивающиеся работы по возведению станции метро Яхромская.

Огромный жилой массив : жк Лётный сад и жк Город в 5000 квартир обеспечат любой бизнес в обилии клиентов. На первом этаже расположен fix price. Ведётся ремонт входной группы.

Свободная продажа , все документы готовы к сделке , без обременений

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
[Позвонить](#)

**Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации**

17 900 000 ₹ + -  
49 434 ₹ за м<sup>2</sup>

**+7 962 362-34-33**

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И **оставьте отзыв** после звонка

[Написать](#)

Агентство недвижимости  
**Московская Корпорация Недвижимости**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Сергей Козляев**  
5.0 · 3

РЕКЛАМА  
Ипотека для бизнеса от 3%  
Не платите лишние проценты - пусть ваши деньги работают! Предложение от группы компаний «А101»  
☎️ 47(495) 153-18-30  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел  
Рекламодатель ООО «А101», город Москва, поселение Сосенское, поселок Коммунарка, улица Фитаревская, дом 14, строение 1. ОГРН 1127746474349.  
Застройщик ООО «Специализированный застройщик «А101». Ипотека на

Дзен x Купить x Свобод x Кварт x Но x Купить x Купить x Поиск x Прода x Прода x Купить x

cian.ru/sale/commercial/283139637/

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа складов в Москве > СЗАО > Южное Тушино > метро Волоколамская > Походный проезд

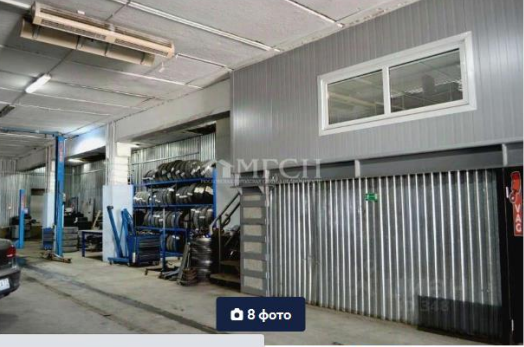
3 фев, 10:38 64 просмотра, 1 за сегодня Платное

## Склад, 528 м<sup>2</sup>

Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, Походный проезд, 5к1 [На карте](#)

Волоколамская · 3 мин. на транспорте Тушинская · 4 мин. на транспорте  
Трикоцкая · 9 мин. пешком

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



8 фото

tel: +79623647909

**29 000 000 ₹**

54 925 ₹ за м<sup>2</sup>

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

**+7 962 364-79-09**  
**+7 965 359-61-25**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка


**АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ**  
**МГСН**  
Документы проверены

**РИЕЛТОР**  
**МГСН отделение Ленинский пр-т**  
5.0 · 45 активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

8:38 08.02.2023

Дзен x Купить x Свобод x Кварт x Но x Купить x Купить x Поиск x Прода x Прода x Купить x

cian.ru/sale/commercial/283139637/



8 фото

528 м<sup>2</sup> 1 из 1 4 м Свободно  
Площадь Этаж Выс. потолков Помещение

Лот 67171 Отдельно стоящее подземное здание (бывшее овощехранилище)- 528 кв.м. Толстые кирпичные стены, высота потолка- 4м. Водоснабжение и канализация централизованные. Часть помещения обустроена под офис (как 2 этаж). Подъезд и вход в здание свободный. Участок земли под зданием также принадлежит собственнику здания. В настоящее время здание арендует автосервис.

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

[Позвонить](#)

**Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации**

**29 000 000 ₹**

54 925 ₹ за м<sup>2</sup>

**+7 962 364-79-09**  
**+7 965 359-61-25**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ**  
**МГСН**  
Документы проверены

**РИЕЛТОР**  
**МГСН отделение Ленинский пр-т**  
5.0 · 4

**РЕЗИДЕНЦИИ АРХИТЕКТОРОВ**  
Лофт-офисы от 19,8 млн ₹. Свободная планировка в бизнес-центре класса В+.  
Скидки 10%  
**+7 (495) 152-74-96**

**Активация Windows**  
Рекламодатель ООО «Резиденс Сервис», ОГРН 5177746361535, 121059  
Москва г. Бережковская набережная, дом 10А, офис Подвал (цоколь),  
помещение 23. Застройщик АО «Специализированный Застройщик»  
«Московский Текстиль-Отделочный Комбинат». П.П. на наш дом рф. Лицензия до

8:38 08.02.2023

Москва · Помещение свободного назначения

## Свободного назначения, 337 м<sup>2</sup>

15 000 000 ₽

44 510 ₽ за м<sup>2</sup>  
или предложите свою цену

8 938 666-29-30

Написать сообщение

Спросите у продавца

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Завершено 3 объявления  
Экологический вклад -390 кг CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

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

Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 337 м<sup>2</sup>  
Этаж: цокольный  
Высота потолков: 2.5 м

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

15 000 000 ₽

44 510 ₽ за м<sup>2</sup>  
или предложите свою цену

8 938 666-29-30

Написать сообщение

Спросите у продавца

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Завершено 3 объявления  
Экологический вклад -390 кг CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

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

Расположение

Москва, Нарвская улица, 13

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

Скрыть карту

Описание

Дзен x Купит: x Своб: x Своб: x Кварт: x Н: x Купит: x Купит: x Поиск: x Прод: x Прод: x Купит: x

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_337\_m\_2418058415

## Описание

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

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

**О здании**

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

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

№ 2418058415 · 18 января в 14:42 · 297 просмотров (+4 сегодня) [Пожаловаться](#)

**15 000 000 ₽**

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

**8 938 666-29-30**

[Написать сообщение](#)

**Спросите у продавца**

[Ещё продаете?](#) [Торг уместен?](#)  
[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь  
 Частное лицо  
 Завершено 3 объявления  
[Экологический вклад -390 кг CO<sub>2</sub>](#)

[Подписаться на продавца](#)

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

Ресурсы: 633 статьи, 56 публикаций, Поиск, Безопасность, Реклама на сайте, 2 сообщения, Карты, Адаптивный, Блог, Мобильная программа

9:03 08.02.2023


вчера, 13:31 56 просмотров, 0 за сегодня

## Склад, 1 015 м<sup>2</sup>

в офисно-производственном комплексе «на ул.Свободы, 35с3»  
 Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, 35С3 На карте

Сходненская · 13 мин. пешком Планерная · 8 мин. на транспорте  
 Тушинская · 12 мин. на транспорте

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [🖨](#) [🔗](#) [Пожаловаться](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Вертикаль**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Игорь Евсиков**

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 ₽ [Купить](#)

Активация Windows  
Резиденции Композиторов  
Продажа помещений в новом комплексе бизнес класса. Street retail от 86 млн ₽, офисы от 16 млн ₽

Отзыв о сайте

1 015 м<sup>2</sup> 1 из 1 10 м Свободно  
 Площадь Этаж Выс. потолков Помещение

**Аналитический отчет по зданию** Новое  
 На ул.Свободы, 35с3. Москва, улица Свободы, 35С3.

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

[Купить отчет за 1 500 ₽](#)

Прямая аренда от собственника без комиссии!  
 Отапливаемое складское помещение 1015 кв.м.  
 Потолки 10 метров. Пол бетон анти-пыль.  
 Закрытая охраняемая территория 32 гектара, круглосуточный доступ, пропускная система - 6 КПП.  
 Ворота на нулевой отметке.  
 Возможность аренды офисных помещений на территории.  
 НДС включен в стоимость.  
 Арт. 38470986

Отзыв о сайте [опросы по объявлению?](#)

532 875 ₽/мес. 6 300 ₽ за м<sup>2</sup> в год  
 +7 965 247-01-65

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Вертикаль**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Игорь Евсиков**

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 ₽ [Купить](#)

РЕКЛАМА  
Резиденции Композиторов  
Продажа помещений в новом комплексе бизнес класса. Street retail от 86 млн ₽, офисы от 16 млн ₽  
 +7 (495) 104-60-71




Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда складов в Москве > СЗАО > Южное Тушино > метро Сходненская > улица Свободы

6 фев, 11:14 204 просмотра, 0 за сегодня

## Склад (С), 525 м<sup>2</sup>

Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, 35 [На карте](#)  
 М Сходненская · 18 мин. пешком М Тушинская · 4 мин. на транспорте  
 М Речной вокзал · 15 мин. на транспорте

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [🖨](#) [✂](#) [Пожаловаться](#)



4 фото

Отзыв о сайте

**Онлайн-показ**

**288 750 ₽/мес.**  
 6 600 ₽ за м<sup>2</sup> в год  
 Следить за изменением цены

Включены эксплуатационные расходы, НДС; без комиссии

**+7 966 061-16-04**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

ID 87171577

✓ Документы агентства проверены  
 Нет отзывов  
 Ещё 2 объекта

**РЕКЛАМА** Ипотека для бизнеса от 3%  
 Не платите лишние проценты - пусть ваши деньги работают! Предложение от группы компаний «А101»  
 +7 (495) 153-18-30

Рекламодатель ООО «А101», город Москва, поселение Сосенское, поселок Коммунарка, улица Фитяревская, дом 14, строение 1. ОГРН 1127746474349. Застройщик ООО «Специализированный застройщик «А101»

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

8:42 09.02.2023

Производство/склад

525 м<sup>2</sup> 3 из 5 3 м Свободно  
 Площадь Этаж Выс. потолков Помещение

Тушинская промышленная площадка в районе Южное Тушино, СЗАО. Объект расположен вблизи трех крупных магистралей: МКАД, Волоколамское ш., ул. Свободы. В 15 минутах ходьбы находится станция метро Сходненская. Помещение находится на 3-ем этаже пятиэтажного здания, тёплое, опен спейс с кабинетами, есть свой санузел. Общая территория составляет 32 Га, огорожена, находится под круглосуточной охраной. Въезд и вход осуществляется через четыре КПП, в т.ч. два круглосуточных. На территории располагаются офисные здания, производственные и складские помещения, открытые площадки. Часть производственных, складских помещений и открытых площадок оснащены коммуникациями. Разовый въезд на территорию, а также парковка для арендаторов и посетителей платные.

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

[Позвонить](#)

Войдите или зарегистрируйтесь

**Онлайн-показ**

**288 750 ₽/мес.**  
 6 600 ₽ за м<sup>2</sup> в год  
 +7 966 061-16-04

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

ID 87171577

✓ Документы агентства проверены  
 Нет отзывов  
 Ещё 2 объекта

**РЕКЛАМА** Ипотека для бизнеса от 3%  
 Не платите лишние проценты - пусть ваши деньги работают! Предложение от группы компаний «А101»  
 +7 (495) 153-18-30

Рекламодатель ООО «А101», город Москва, поселение Сосенское, поселок Коммунарка, улица Фитяревская, дом 14, строение 1. ОГРН 1127746474349. Застройщик ООО «Специализированный застройщик «А101»

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

8:42 09.02.2023

Дзен x Снять по... x Поиск по... x Снять по... x Сдам ски... x Снять ски... x Корректи... x Ради... x Аренда... x Аренда... x

arendacre.mirkvartir.ru/243577551/

Москва > ул. Свободы > 89к5

## ПСН (помещение свободного назначения), 183 м<sup>2</sup>

размещено 13.02.20 в 21:49, обновлено 03.09.22 в 20:05

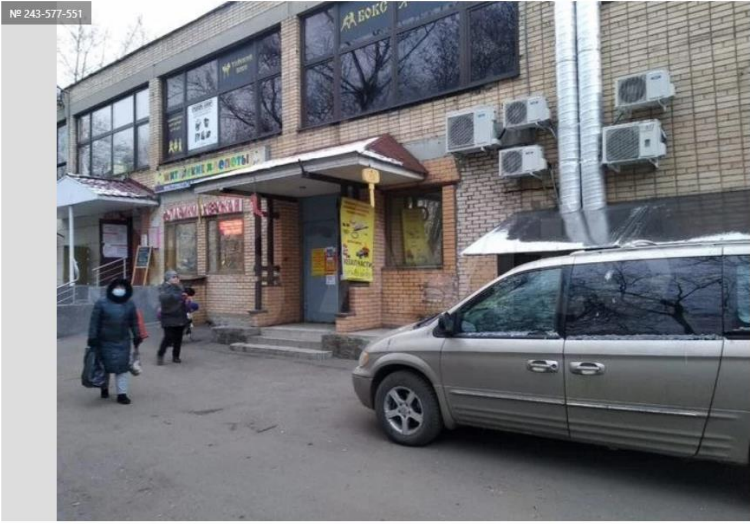

110 000 ₺ в месяц

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

Продавец: **Валерий**  
Частное лицо  
3175 объявлений

+7 499 286-71-21

Это же предложение от: **Cian.ru**  
~~133 000 ₺~~  
Опубликовано: 28 Ноябрь 2021 в 23:16 | Снято: 18 Октябрь 2022 в 23:57

РЕКЛАМА - SOLIDWAY

**ЦИАН**

м. Волоколамская

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Москва, продажа помещения свободного назначения

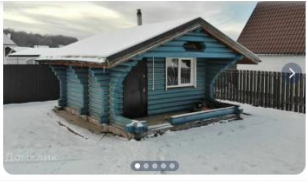
8:44 09.02.2023

Дзен x Снять по... x Поиск по... x Снять по... x Сдам ски... x Снять ски... x Корректи... x Ради... x Аренда... x Аренда... x

arendacre.mirkvartir.ru/243577551/

## ПСН (помещение свободного назначения), 183 м<sup>2</sup>

размещено 13.02.20 в 21:49, обновлено 03.09.22 в 20:05



### Дом 121 м<sup>2</sup>, 2 этажа, 10.0 сотка. 7 499 000 ₺

7 499 000 ₺

Узнать больше

183 м<sup>2</sup> ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

110 000 ₺ в месяц

Москва, ул. Свободы, 89к5

Планерная 720 м, Сходненская 1.7 км, Речной вокзал 2.5 км

Срочно сдаётся в аренду помещение свободного назначения с отдельным входом. Расположено на цокольном этаже торгового центра. Своя мокрая точка Эл-во - 15 кВт. Высота потолка - 2,7 м. Есть оборудованный подъемник. Возможна организация склада, офиса, интернет магазина, шоу-рума, ателье, службы доставки, магазина и т.д. Жилой массив. Очень большой пешеходный трафик! Прямой договор аренды от собственника, фиксированная арендная ставка, каникулы на время заезда.

Связаться с продавцом

Валерий  
Частное лицо  
3175 объявлений

ПОЗВОНИТЬ

Позвонить:

Выбор приложения

Чтобы отправить номер на телефон Android, войдите в Chrome на обоих устройствах.

торговой площади, 53 м.кв.  
30 000 000 р.  
Подробнее

м. Автозаводская

м. Сходненская

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

8:44 09.02.2023

Дзен x Снять по... x Поиск по... x Снять по... x Сдам скл... x Снять скл... x Корректи... x Ради... x Аренда... x Аренда с... x

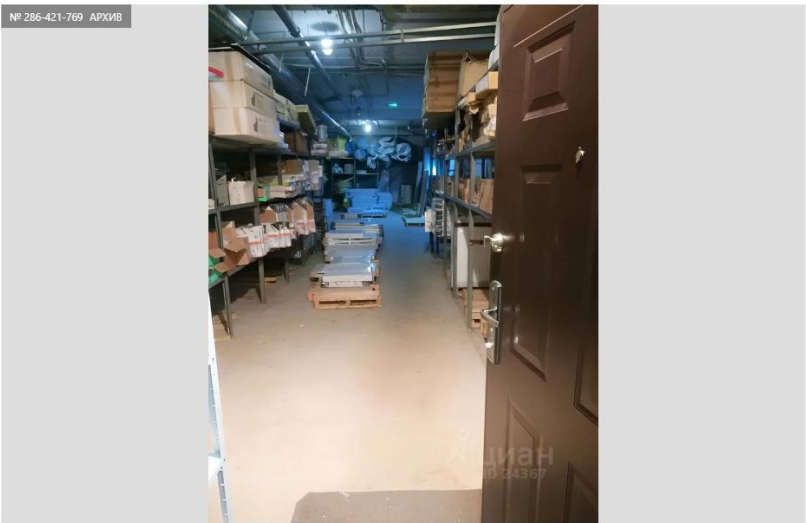
arendacre.mirkvartir.ru/286421769/

Москва > проезд Тушинский 3-й > 2

## Склад, 350 м<sup>2</sup>, -1/2 этаж

размещено 24.11.21 в 17:32, снято 31.10.22 в 12:44 5

№ 286-421-769 АРХИВ




200 000 ₺ в месяц

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

Продавец: RealtyGroup-MSK  
Агентство недвижимости  
585 объявлений

serpukhov.domclick.ru РЕКЛАМА



Дом 121 м<sup>2</sup>, 2 этажа,  
10.0 сотка  
7 499 000 ₺  
Дачное некоммерческое  
партнёрство Рыжиково, 201.

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

8:44 09.02.2023

Дзен x Снять по... x Поиск по... x Снять по... x Сдам скл... x Снять скл... x Корректи... x Ради... x Аренда... x Аренда с... x

arendacre.mirkvartir.ru/286421769/

## Склад, 350 м<sup>2</sup>, -1/2 этаж

размещено 24.11.21 в 17:32, снято 31.10.22 в 12:44 5

200 000 ₺ в месяц

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

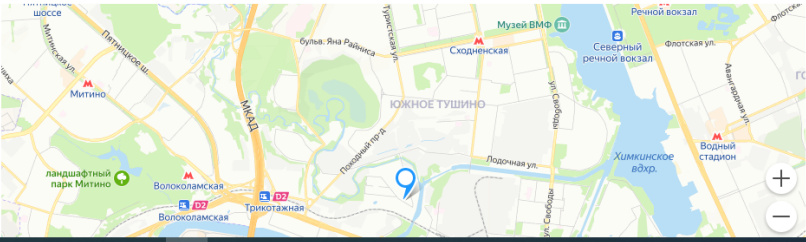
350 м<sup>2</sup>  
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

-1 из 2  
ЭТАЖ


200 000 ₺  
В МЕСЯЦ

Москва, проезд Тушинский 3-й, 2

Прямая аренда с АВГУСТА! Теплый склад в цоколе административного здания, погрузка / выгрузка по лестнице. Закрытая, охраняемая территория, доступ 24/7. Место на улице возможно дополнительно использовать под временное хранение. Есть офисная часть: (общая площадь примерно 100м2): кабинетная планировка, с/у, своя кухня. УСН, электричество по счётчикам. По всем вопросам звоните!



serpukhov.domclick.ru РЕКЛАМА



Дом 121 м<sup>2</sup>, 2 этажа,  
10.0 сотка  
7 499 000 ₺  
Дачное некоммерческое  
партнёрство Рыжиково, 201.

Узнать больше

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

8:45 09.02.2023

Дзен x Снять по... x Поиск по... x Снять по... x Сдам скл... x Снять скл... x Корректи... x Ради... x Аренда... x Аренда... x

cian.ru/rent/commercial/269832867/

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК


Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений под производство в Москве > СЗАО > Южное Тушино > метро Тушинская > Строительный проезд

26 янв, 10:53 265 просмотров, 1 за сегодня

## Производство (С), 44,7 – 186,4 м<sup>2</sup>

в офисном здании «НИИЭС (30)»  
 Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, Строительный проезд, 7АК30 [На карте](#)  
 Тушинская · 20 мин. пешком · Сходненская · 4 мин. на транспорте  
 Трикотажная · 4 мин. на транспорте

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [🔗](#) [Пожаловаться](#)



Отзыв о сайте [18 фото](#)

от 40 231 до 121 160 Р/мес. [↓](#)  
 от 7 800 Р за м<sup>2</sup> в год [↓](#)  
[Следить за изменением цены](#)  
 Включены НДС, без комиссии  
**+7 966 360-01-92**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ID 70957198

Доступен аналитический отчёт по зданию за 1 500 Р [Купить](#)

Резиденции Композиторов






8:45 09.02.2023

Дзен x Снять по... x Поиск по... x Снять по... x Сдам скл... x Снять скл... x Корректи... x Ради... x Аренда... x Аренда... x

cian.ru/rent/commercial/269832867/

[Купить отчёт за 1 500 Р](#)

### Доступно 6 площадей

 44,7 м <sup>2</sup> 2 этаж	40 231 Р/мес. 10 801 Р/м <sup>2</sup> в год
 54,9 м <sup>2</sup> 2 этаж	49 410 Р/мес. 10 800 Р/м <sup>2</sup> в год
 64,9 м <sup>2</sup> 3 этаж	58 411 Р/мес. 10 800 Р/м <sup>2</sup> в год
 155,2 м <sup>2</sup> 1 этаж	139 680 Р/мес. 10 800 Р/м <sup>2</sup> в год
 156,2 м <sup>2</sup> 3 этаж	140 580 Р/мес. 10 800 Р/м <sup>2</sup> в год

[Показать все 6 площадей](#)

Сдаются производственные помещения в 10 минутах ходьбы от м. Тушинская. Оперативный показ в день обращения. Все вопросы по телефону. Огороженная территория с видеонаблюдением, природоохранная зона. Патрулирование территории курируется ЧОП (охранное предприятие).

от 40 231 до 121 160 Р/мес. [↓](#)  
 от 7 800 Р за м<sup>2</sup> в год [↓](#)  
**+7 966 360-01-92**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ID 70957198

Доступен аналитический отчёт по зданию за 1 500 Р [Купить](#)

**РЕКЛАМА** Резиденции Композиторов  
 Современный формат офисов в клубном квартале от 218 500 Р/м<sup>2</sup>. Скидки 10%  
**+7 (495) 104-60-71**

Рекламодатель ООО «Индустриальный Групп» ИНН 6177746361535. 121059, Москва г, Бережковская набережная, дом 14А, офис Подвал (школа), помещение 23. Застройщик АО «Специализированный застройщик «Московский Текстильный Комбинат». Акция до 28.02.2023.

[Перейти на сайт](#)

Отзыв о сайте [опросы по объявлению?](#)

8:45 09.02.2023

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022844-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Белодедовой Екатерине Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор



А.С. Бункин

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



014958 - KA1



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

11.12.2012

Дата

№ 2892-12

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

**Белодедова Екатерина Алексеевна**

(Ф.И.О. оценщика)

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

(данные документа, удостоверяющие личность)

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

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

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

№ по реестру

1439

от «19.09.2008»

года

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

Исполнительный  
директор НП АРМО

Должность уполномоченного лица

Е.В. Петровская

(Ф.И.О. лица)



Москва





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ  
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШЕГО

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

## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

20.10.2021 №59-10/21

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Ресурс"

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

о том, что Белодедова Екатерина Алексеевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

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

19.09.2008 г. за регистрационным № 1439

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **20.10.2021**

Дата составления выписки **20.10.2021**

Руководитель Департамента единого реестра и  
контроля



М.А. Власова



## ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-083136/22

11 августа 2022 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Белодедова Екатерина Алексеевна  
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 46 12 № 981513 выдан ОУФМС России по Московской обл. по Волоколамскому муниципальному р-ну 05.12.2012 г.  
Адрес регистрации: Московская область, г. Волоколамск, ул. Березовая д. 14 кв. 26
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12, стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «11» сентября 2022 г. по «10» сентября 2023 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000,00 (Три миллиона рублей 00 копеек).  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч рублей 00 копеек).
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 5 400,00 (Пять тысяч четыреста рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «26» сентября 2022 г.  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. (далее – Правила страхования).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: Белодедова Екатерина Алексеевна

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

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



**ДОГОВОР № 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»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

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

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:**

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

**2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

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

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

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

**3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

Страховым случаем является:

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

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

АКТИВ  
Чтобы

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 нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

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

#### 8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

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

единовременным платежом не позднее 28 января 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

АКТИИ  
Чтобы

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  
(Полковникова 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)*



АКТИЕ  
Чтобы

БОЛОВ У И  
УНЬЕКІДЬ 000 «БЕСХЭС»  
ЛЕНЕВУ ІРНІРІ  
КОПІЯ ВІСНУ

ІНКА  
ІНКА

Всього прошито, пронумеровано 100  
страниц

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*



*[Faint, mostly illegible text, possibly a list or table of contents]*

УІБІСІУ І ДІВІДІОНІСІУ СІСІОІІІІІІ СІСІОІІ

ІІІІІІІ ІІІІІІІІІІІІІІ

*[Faint, mostly illegible text, possibly a list of items or a table]*