

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"РЕСУРС"**


УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
ООО «Ресурс»
Рогов А.М.
10.08.2021 2021 год

3904/21/Н

ОТЧЕТ № 3904/21/Н

по обоснованию справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилого помещения площадью 1027,3 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, просп. Нахимовский, д. 61 (кадастровый номер 77:05:0003003:6259).

по состоянию на 10 августа 2021 года.

Заказчик.

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

Московская область, 2021 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	16
5. Применяемые Стандарты оценочной деятельности	19
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	19
6. Этапы процесса оценки	19
7. Описание объекта оценки	19
7.1. Сведения об объекте оценки	19
7.1.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком	19
7.1.3. Краткая характеристика оцениваемого объекта недвижимости	20
7.2. Визуальный осмотр объекта оценки	22
7.3. Анализ местоположения объекта оценки	25
8. Анализ рынка	27
8.1.1. Основные показатели развития экономики	27
8.1.2. Обзор общеэкономической и социально-экономической ситуации в регионе	28
8.2. Обзор состояния рынка недвижимости региона	29
8.3. Обзор сегмента рынка, к которому относится объект оценки	30
9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	32
10. Описание процесса оценки объекта оценки	33
10.1. Методология оценки	33
10.2. Вид определяемой стоимости	33
10.3. Состав и качество оцениваемых прав	34
10.3.1. Юридическая подоснова оценки	34
10.3.2. Анализ стандартов финансовой отчетности	34
10.3.3. Описание качества передаваемых прав	34
10.4. Описание процесса оценки	35
10.4.1. Затратный подход	36
10.5. Рыночный подход	36
10.6. Доходный подход	48
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	61
11. Согласование результатов и итоговое заключение о стоимости	61
12. Заявление о качестве	64
13. Квалификация исполнителей	64
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	65
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	66

ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ, УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ, СИМВОЛОВ, ЕДИНИЦ И ТЕРМИНОВ

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

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

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

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

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

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

К объектам оценки относятся:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ



ОЦЕНОЧНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

к отчету № 3904/21/Н по определению справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ»

Основание проведения оценки: Договор на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Горячевой Елены Анатольевны и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича, Дополнительное соглашение № 1 от 22 июля 2021 года к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года

Наименование и место нахождения объекта оценки: объектом оценки является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилое помещение площадью 1027,3 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, просп. Нахимовский, д. 61 (кадастровый номер 77:05:0003003:6259). Согласно представленным документам в отношении объекта оценки имеются ограничения прав и обременение объекта недвижимости: аренда, доверительное управление. (Полное описание объекта оценки полностью предоставлено в составе Отчета № 3904/21/Н)

Собственник объекта: собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 17.01.2021 года № КУВИ-001/2021-780232).

Вид права: общая долевая собственность

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

Реквизиты Заказчика: ООО «УК «Мегаполис-Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АТЛАНТ»
Адрес местонахождения: 127051, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Мещанский, Цветной б-р, д. 2, помещ. 1, ком. 10.
ИНН: 3445109706 КПП 770201001
ОГРН 1103460001512. Дата присвоения ОГРН 26.03.2010
р/с 40701810038000005266 Банк ПАО СБЕРБАНК ю/сч.: 30101810400000000225
БИК 044525225

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

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

Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от 18 января 2021 года, выдан ПАО СК «Росгосстрах» на страховую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора страхования с 29 января 2021 года по 28 января 2022 года.

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. Суворовская, д.19, стр.1, г. Москва, 107023, www.sroarfo.ru, arfo@sroarfo.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 № 964574 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-060333/20 выдан 06 августа 2020 года Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2020 года по 10 сентября 2021 года, дополнительное соглашение № 1 к договору обязательного страхования ответственности оценщика № 433-060333/20 от 16 марта 2021 года. Стаж работы в оценочной деятельности 13 лет.

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

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

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. Суворовская, д.19, стр.1, г. Москва, 107023. Дата вступления в СРОО: 05.07.2006 года. Реестровый номер в СРОО: 287. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 543 094 выдан 15 сентября 2000 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-060337/20 выдан 06 августа 2020 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 05 сентября 2020 года по 04 сентября 2021 года. Стаж работы в оценочной деятельности 21 год.

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

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. Суворовская, д.19, стр.1, г. Москва, 107023, www.sroarfo.ru, arfo@sroarfo.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 № 964574 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-060333/20 выдан 06 августа 2020 года Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2020 года по 10 сентября 2021 года, дополнительное соглашение № 1 к договору обязательного страхования ответственности оценщика № 433-060333/20 от 16 марта 2021 года. Стаж работы в оценочной деятельности 13 лет.

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

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

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

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

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

Сведения о независимости оценщика

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

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

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

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

Цель оценки: определение справедливой стоимости.

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

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

Краткое изложение содержания проведенных работ.

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

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

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

Дата оценки: оценка проведена **10 августа 2021 года** по состоянию на **10 августа 2021 года**.

Дата составления и порядковый номер отчета: В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 3904/21/Н. Датой составления Отчета является **10 августа 2021 года**.

Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилого помещения площадью 1027,3 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, просп. Нахимовский, д. 61 (кадастровый номер 77:05:0003003:6259), по состоянию на «10» августа 2021 года, без учета НДС, составляет:

174 738 760 рублей


(Сто семьдесят четыре миллиона семьсот тридцать восемь тысяч семьсот шестьдесят 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 № 3904/21/Н.

Оценщик 1 категории


Глазкова Е.Н.

ВВЕДЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование и место нахождения объекта оценки: объектом оценки является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилое помещение площадью 1027,3 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, просп. Нахимовский, д. 61 (кадастровый номер 77:05:0003003:6259).

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

Собственник объекта: собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 17.01.2021 года № КУВИ-001/2021-780232).

Вид права: общая долевая собственность

Цель оценки: определение справедливой стоимости.

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

Дата оценки: оценка проведена **10 августа 2021** года по состоянию на **10 августа 2021** 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:

158 210 364 рубля

(Сто пятьдесят восемь миллионов двести десять тысяч триста шестьдесят четыре 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:

191 267 155 рублей

(Сто девяносто один миллион двести шестьдесят семь тысяч сто пятьдесят пять рублей)

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилого помещения площадью 1027,3 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, просп. Нахимовский, д. 61 (кадастровый номер 77:05:0003003:6259), по состоянию на «10» августа 2021 года, без учета НДС, составляет:

174 738 760 рублей

(Сто семьдесят четыре миллиона семьсот тридцать восемь тысяч семьсот шестьдесят рублей)

1.4. Основание проведения оценки: Договор на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Горячевой Елены Анатольевны и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича., Дополнительное соглашение № 1 от 22 июля 2021 года к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года

1.5. Дата составления Отчета: Датой составления Отчета является **10 августа 2021 года.**

1.6. Порядковый номер отчета: В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 3904/21/Н.

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

Объект оценки: объектом оценки является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилое помещение площадью 1027,3 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, просп. Нахимовский, д. 61 (кадастровый номер 77:05:0003003:6259).

Состав объекта оценки: нежилое помещение площадью 1027,3 кв.м., расположенное на первом и подвальном этажах двухэтажного капитального нежилого здания, этаж № 1, подвал № 0.

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

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав: Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 17.01.2021 года № КУВИ-001/2021-780232).

Вид права: общая долевая собственность.

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

Цель оценки: определение справедливой стоимости.

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

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

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

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): 10 августа 2021 года по состоянию на 10 августа 2021 года.

Срок проведения оценки: не позднее 10 августа 2021 года, в соответствии с Дополнительным соглашением № 1 от 22.07.2021 года к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года, заключенному между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Горячевой Елены Анатольевны и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

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

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

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

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

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

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

Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от 18 января 2021 года, выдан ПАО СК «Росгосстрах» на страховую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора страхования с 29 января 2021 года по 28 января 2022 года.

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. Суворовская, д.19, стр.1, г. Москва, 107023, www.sroarfo.ru, arfo@sroarfo.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 № 964574 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-060333/20 выдан 06 августа 2020 года Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2020 года по 10 сентября 2021 года, дополнительное соглашение № 1 к договору обязательного страхования ответственности оценщика № 433-060333/20 от 16 марта 2021 года. Стаж работы в оценочной деятельности 13 лет.

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

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

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. Суворовская, д.19, стр.1, г. Москва, 107023. Дата вступления в СРОО: 05.07.2006 года. Реестровый номер в СРОО: 287. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 543 094 выдан 15 сентября 2000 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-060337/20 выдан 06 августа 2020 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 05 сентября 2020 года по 04 сентября 2021 года. Стаж работы в оценочной деятельности 21 год.

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

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

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. Суворовская, д.19, стр.1, г. Москва, 107023, www.sroarfo.ru, arfo@sroarfo.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 № 964574 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-060333/20 выдан 06 августа 2020 года Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора

страхования с 11 сентября 2020 года по 10 сентября 2021 года, дополнительное соглашение № 1 к договору обязательного страхования ответственности оценщика № 433-060333/20 от 16 марта 2021 года. Стаж работы в оценочной деятельности 13 лет.

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

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

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

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

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

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

Сведения о независимости оценщика

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

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

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

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

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

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения

Результатом оценки является величина справедливой стоимости объекта оценки.

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

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

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

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

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

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

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

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Допущения и ограничения к проведению оценки

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

Допущения в отношении оцениваемых прав

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

Допущения в отношении используемых методов расчета

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

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

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

Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка проведена в соответствии с:

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

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

6. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки состоит из нескольких последовательно выполняемых этапов:

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

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Сведения об объекте оценки

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

7.1.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком.

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

- выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 17 января 2021 года № КУВИ-001/2021-780232;
- поэтажного плана и экспликации к поэтажному плану от 13.02.2018г.;
- кадастрового паспорта помещения от 26.09.2016г., № 99/2016/7962066.

7.1.3. Краткая характеристика оцениваемого объекта представлена в следующей таблице:

Таблица 1

Общая информация	
Наименование объекта оценки	Нежилое помещение
Правообладатель	собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 17.01.2021 года № КУВИ-001/2021-780232).
Вид права	Общая долевая собственность
Кадастровый номер объекта	77:05:0003003:6259
Кадастровая стоимость объекта оценки	111 145 220,41 руб.
Функциональное назначение	Нежилое помещение торгового назначения
Ограничения использования	аренда, доверительное управление.
Описание местоположения объекта оценки	
Адрес объекта:	Российская Федерация, г. Москва, просп. Нахимовский, д. 61.
Административный округ	Юго-западный административный округ
Территориально-экономическая зона	Район Черемушки
Расположение относительно основных магистралей	Нахимовский проспект в непосредственной близости Профсоюзная улица – приблизительно 300 метров. ТТК – приблизительно 6,3 километра
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	Станция метро «Профсоюзная» - приблизительно 260 м. (3 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости
Транспортная доступность	Отличная
Удобство подъездных путей	Удобный асфальтированный подъезд
Проходимость места	Высокая
Особенности экологии района	Удовлетворительная экологическая обстановка
Уровень развития инфраструктуры	Высокий
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Ближайшее окружение	Жилая застройка, объекты коммерческого назначения.
Степень окружающей застройки	Высокая плотность

Описание характеристик земельного участка	
Площадь земельного участка, м²	Нет данных
Вид прав на землю	Нет данных
Категория земель	Земли населённых пунктов
Наличие и состав коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Кадастровый номер	Нет данных
Кадастровая стоимость	Нет данных
Обустройство участка	-
Наличие ограждения	Отсутствует
Физические характеристики объекта оценки (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
Общая площадь, м²	1027,3
В том числе основная площадь, м²	1027,3
Этажность строения	2 этажное
Этаж расположения помещений	1 этаж, подвал
Тип здания	Помещение в отдельно стоящем капитальном нежилом здании
Высота помещений, м.	3,90 м, 4,50 м
Прочие параметры	Наличие погрузо-разгрузочной зоны
Класс отделки (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт)	Стандартный ремонт
Необходимость / отсутствие необходимости в ремонтных работах	Для использования объекта по функциональному назначению производство ремонтных работ не требуется
Перечень и класс инженерного оборудования (импортное, частично импортное, современное отечественное, устаревшее отечественное)	Импортное
Состояние инженерного оборудования (новое, не требует ремонта, требует ремонта, не требует замены, требует замены)	Не требует ремонта
Данные о наличии/отсутствии соответствующего оборудования к системе электроснабжения, водоснабжения, канализации	Оборудование системы электроснабжения, отопления, водоснабжения и канализации в наличии.
Инженерные коммуникации (наличие, источники) Электричество Канализация Отопление Вода (хол)	От магистральных сетей От магистральных сетей От магистральных сетей От магистральных сетей

Вентиляция	Имеется
Охранная сигнализация	Имеется
Видеонаблюдение	Имеется
Кондиционирование	Имеется
Телефон	Имеется
Интернет	Имеется
Группа капитальности	В техническом паспорте не указана
Наличие мансарды, технического подполья, подвала	Подвал
Год постройки здания	1963
Данные о реконструкции/проведении последнего ремонта	Ремонт производился
Состав площадей	Основная, вспомогательная
Памятник архитектуры	Нет
Описание конструкций объекта недвижимости (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
Строительные конструкции	фундамент – бетонный; стены – кирпичные; перегородки – кирпичные; перекрытия – железобетонные плиты; полы – плитка керамическая; проемы – ПВХ отделочные работы – стандартный ремонт
Инженерное обеспечение. Санитарно-технические устройства	холодное водоснабжение, канализация, электроосвещение, отопление – от централизованных сетей.
Физическое состояние объекта	Хорошее
Данные о внешнем виде фасада дома	Хорошее
Наличие удобного подъезда	Имеется
Обеспечение безопасности	Видеонаблюдение, сигнализация

7.2. Визуальный осмотр объекта оценки.

«10» августа 2021 года оценщиком был проведен визуальный осмотр объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, просп. Нахимовский, д. 61.

В результате осмотра выявлено следующее:

- объект расположен в 260 м. от станции метро «Профсоюзная», автобусная остановка в непосредственной близости;
- транспортную достижимость можно охарактеризовать как отличную, имеется удобный асфальтированный подъезд от Нахимовского проспекта;
- техническое состояние объекта оценки хорошее, проведение ремонтных работ не требуется;
- ближайшее окружение - жилая застройка, объекты коммерческого назначения;
- конструктивные особенности здания соответствуют данным, указанным в таблице 2.

Описание технического состояния основных элементов здания

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

Шкала оценки физического состояния здания

Таблица 2

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

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

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

7.3. Анализ местоположения объекта оценки¹

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, просп. Нахимовский, д. 61.

Транспортную достижимость можно охарактеризовать как отличную, имеется удобный асфальтированный подъезд от Нахимовского проспекта, ближайшая станция метро «Профсоюзная» (приблизительно 260 м), ближайшее окружение - жилая застройка, объекты коммерческого назначения.

Схема расположения

Рис.1

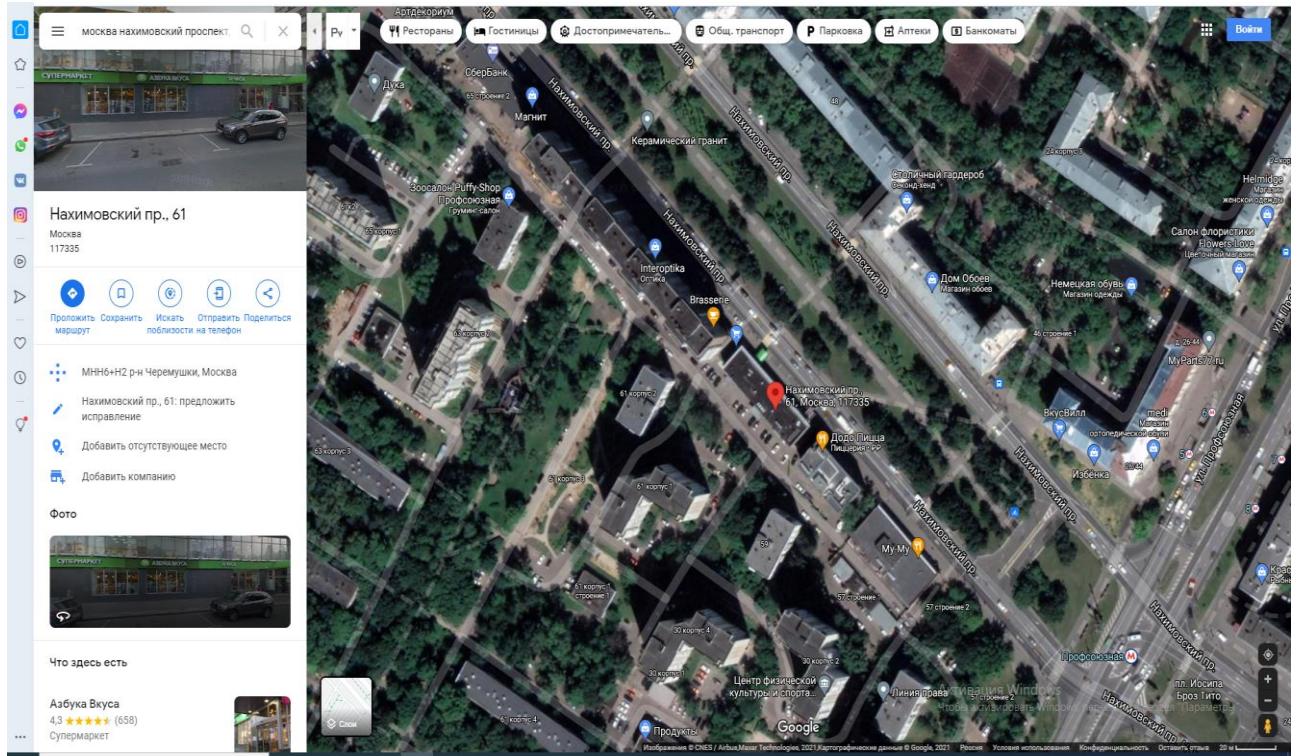
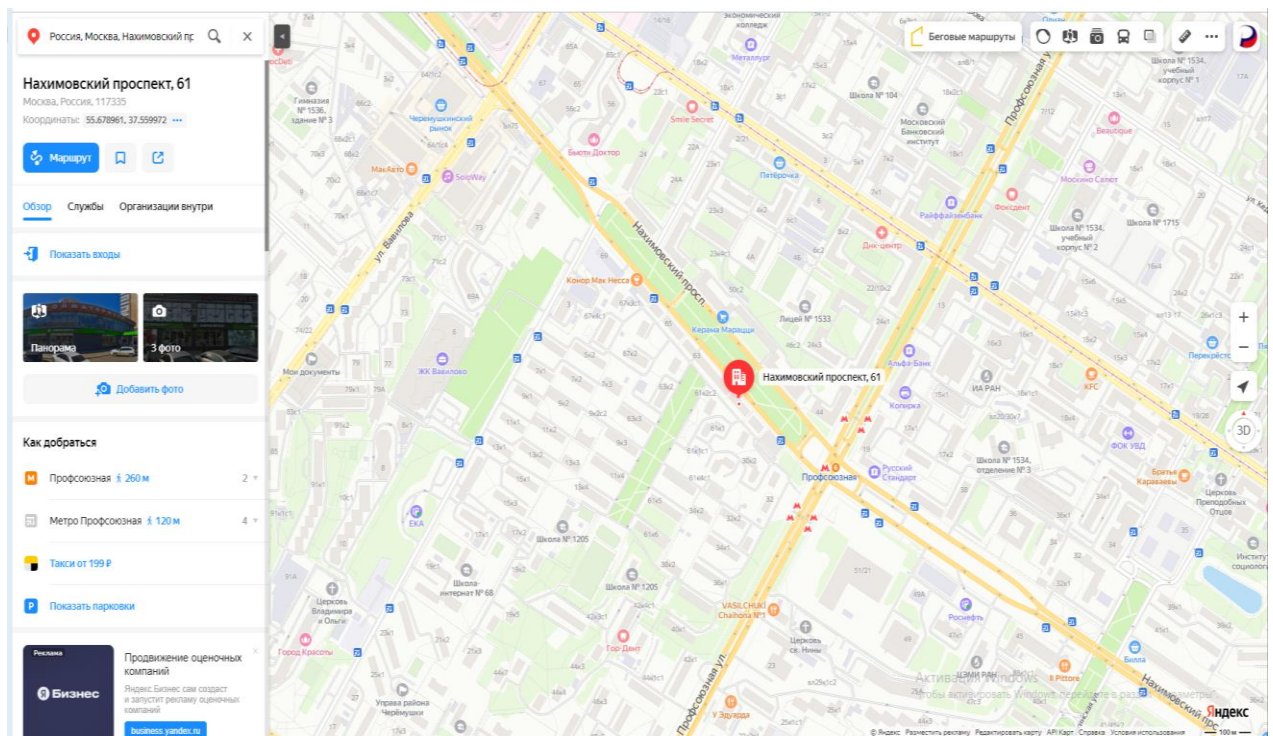
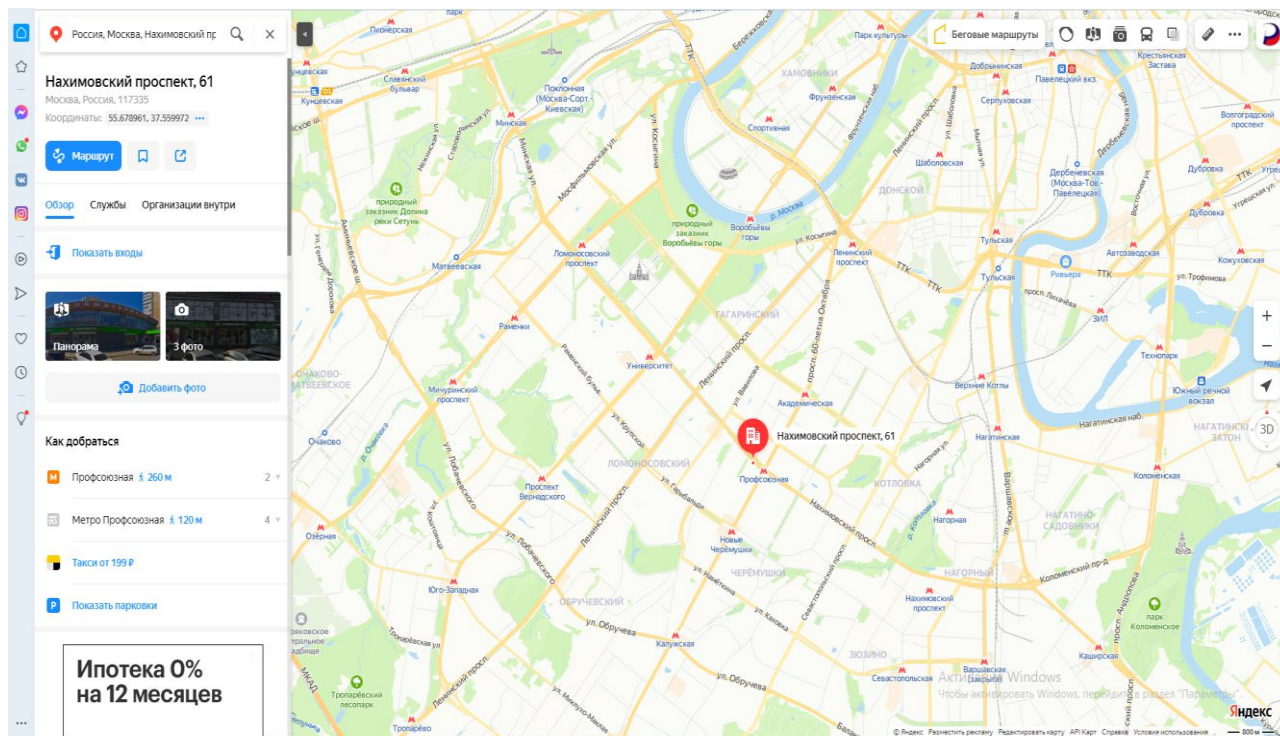


Схема расположения на карте

Рис.2



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



Район Черемушки — район в Москве, расположенный в Юго-Западном административном округе, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование. Известен своими панельными домами — «хрущёвками», построенными в 1950-е и 1960-е годы, и в настоящее время заменяемыми в ходе проекта замены жилого фонда. Имеется ряд архитектурных достопримечательностей, парк.

Различают административный район Черёмушки и исторический район Черёмушки. Исторический район Черёмушки намного больше административного района Черёмушки, имеет богатую историю и располагается на территории нескольких административных районов. Условно историческими Черёмушками можно считать территорию, ограниченную Малым кольцом Московской железной дороги (в настоящее время — МЦК) на севере, Ленинским проспектом на западе, Загородным шоссе и Севастопольским проспектом на востоке и улицей Обручева на юге.

Район расположен на юго-западе Москвы, в составе Юго-Западного административного округа. Граница района проходит по осям улиц Обручева, Профсоюзной, Гарибальди и Архитектора Власова, а затем по Нахимовскому и Севастопольскому проспектам до улицы Обручева.

Муниципалитет граничит с районами Академический, Зюзино, Коньково, Котловка, Ломоносовский, Обручевский и Ясенево.

По данным на 2010 год, площадь района составляет 551,86 га. Население района составляет 110 659 человек.

В районе работает 10 общеобразовательных школ, 4 школы-интерната, армянская школа (№ 1110), 5 негосударственных гимназий («Газпром», «Развитие», «Доверие», «Британская» и «Ника»), 3 учреждения дополнительного образования («Юность», «Лидер», «Юниум») и Центр досуга «Хорошее настроение». Также в районе имеются Педагогический колледж № 4, музыкальная и 2 спортивные школы.

На территории и на границе района расположены станции метро Профсоюзная, Новые Черёмушки и Калужская.

На территории района Черёмушки население обслуживают — 1 взрослая и 2 детские поликлиники, в одной из которых (первый филиал ДГП № 69) можно оформить и получить полис обязательного медицинского страхования единого образца, в том числе и в виде

пластиковой карты. Более 10 аптек, работает Центр планирования семьи и репродукции, 49 предприятий бытового обслуживания, 21 предприятие общественного питания и 67 предприятий торговли. В районе Черёмушки находится 2 библиотеки, кинотеатр «Тбилиси» (в данный момент не работает), девятизальный кинотеатр «Синема-Парк Калужский», пятизальный кинотеатр «Формула Кино Витязь», Российский национальный оркестр под руководством Михаила Плетнёва и дирижёрской коллегии, театр «Бенефис» и культурный Центр «Меридиан», где проводятся концерты, праздничные выступления, встречи с жителями района и другие мероприятия^[26].

В районе работает 14 дошкольных образовательных учреждений, Центр реабилитации детей и подростков и стационарное отделение медико-социальной адаптации детей и подростков при ПНД № 12 «Дорога к дому».

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

8. АНАЛИЗ РЫНКА

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

8.1.1. Основные показатели развития экономики²

Россия пересмотрела оценку своего валового внутреннего продукта (ВВП) за первый квартал до снижения на 0,7% в годовом исчислении по сравнению со спадом на 1%, добавив веса утверждениям о том, что экономика близка к возвращению к докризисному уровню. Пандемия COVID-19 парализовала деловую активность и вызвала сокращение экономики на 3% в 2020 году, что вынудило центральный банк снизить процентные ставки до рекордно низких 4,25%, в то время как падение мировых цен на нефть снизило доходы России. Данные, опубликованные Росстатом, показали заметное улучшение по сравнению с падением на 1,8% в годовом исчислении в последнем квартале 2020 года. Центральный банк ожидает, что экономика вернется к докризисному уровню во втором квартале.

Рост ВВП России в апреле составил 10,7% в годовом исчислении. Согласно данным, опубликованным на сайте Минэкономразвития, рост ВВП России в январе-апреле 2021 года в годовом исчислении составил 1,8%.

Промышленное производство в России подскочило на 11,8 процента в годовом исчислении в мае 2021 года после пересмотренного роста на 7,6 процента в предыдущем месяце и по сравнению с рыночными ожиданиями роста на 10,5 процента. Это был самый большой прирост с декабря 2003 года, поскольку добыча сырья увеличилась (12,3 процента против -1,8 процента в апреле), а также электроэнергия, газа и пара; производство кондиционеров росло быстрее (8,7% против 6,0%). Между тем, производство росло более медленными темпами в обрабатывающей промышленности (11,4 процента против 14,9 процента в марте) и водоснабжении (23,8 процента против 30,8 процента). В месячном исчислении промышленное производство упало на 2,1 процента после пересмотренного спада на 4,1 процента в апреле.

Положительное сальдо торгового баланса России увеличилось до 10,59 млрд. долларов США в апреле 2021 года с 7,39 млрд долларов США в соответствующем месяце предыдущего года. Экспорт вырос на 47,6 процента по сравнению с годом ранее до 36,86 миллиарда долларов США, самого высокого уровня с декабря 2019 года, благодаря продажам в страны дальнего зарубежья (45,9 процента) и страны СНГ (58,1 процента). Между тем, импорт вырос на 49,4 процента до 26,27 миллиарда долларов США, самого высокого уровня с октября 2014 года, благодаря закупкам из стран дальнего зарубежья (50,3 процента) и стран СНГ (42,0 процента).

² – Источник: использованы данные обзора, опубликованного на сайте <http://www.ereport.ru>.

Потребительские цены в России подскочили на 6,0 процента в мае 2021 года после роста на 5,5 процента в предыдущем месяце и выросли быстрее, чем ожидалось рынком на 5,8 процента. Последнее значение оставалось намного выше целевого показателя центрального банка в 4%, и это был самый высокий уровень инфляции с октября 2016 года, в основном за счет цен на продукты питания (7,4 процента), непродовольственные товары (6,7 процента) и, наконец, услуги (3,3 процента). В месячном исчислении потребительские цены выросли на 0,7 процента после роста на 0,6 процента в апреле и по сравнению с прогнозами роста на 0,6 процента.

Уровень безработицы в России снизился до 5,2 процента в апреле 2021 года с 5,4 процента в предыдущем месяце и ниже прогнозов аналитиков в 5,4 процента. Это был самый низкий показатель с марта прошлого года, но все еще выше, чем до пандемии. Число безработных снизилось на 159 тыс. человек с месяцем ранее до 3,898 млн. человек.

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

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

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

Доходы бюджета Москвы за январь-май 2021 года составили 1 трлн 300,7 млрд рублей.

Налоговые доходы Москвы за пять месяцев 2021 года достигли 1 трлн 158,3 млрд рублей. Данный показатель на 25,9% или 238,5 млрд рублей больше, чем в январе – мае 2020 года.

По итогам пяти месяцев текущего года 82,8% всех налоговых доходов в городской бюджет обеспечили отчисления по налогу на доходы физических лиц (НДФЛ) и налогу на прибыль организаций.

По состоянию на 1 июня 2021 года в бюджет Москвы по НДФЛ перечислено 487,1 млрд рублей. Объем поступлений увеличился на 101,2 млрд рублей или 26,2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Отчисления по налогу на прибыль организаций за пять месяцев 2021 года выросли на 21,8% или 84,6 млрд рублей по сравнению с январем-маем 2020 года. В абсолютном выражении поступления составили 472,4 млрд рублей.

По итогам пяти месяцев 2021 года в бюджет Москвы поступило 92,0 млрд рублей неналоговых доходов, что составляет 7,1% от общих доходов городского бюджета.

На государственную программу «Социальная поддержка жителей города Москвы» за январь - май текущего года направлено 221,3 млрд рублей. Расходы на программу «Столичное образование» по итогам пяти месяцев составили 185,9 млрд рублей. На финансирование государственной программы «Развитие культурно-туристической среды и сохранение объектов культурного наследия» из бюджета Москвы выделено 42,3 млрд рублей. На программу «Спорт Москвы» за январь – май 2021 года израсходовано 21,3 млрд рублей.

«На городские социальные программы по развитию здравоохранения, образования, культуры, спорта и социальной поддержке жителей города за пять месяцев 2021 года направлено 674,6 млрд рублей или 53,5% всех расходов бюджета Москвы.

³ - Источник: использованы данные, опубликованные на сайте <https://www.mos.ru/news/item/92358073/>

В этом году, помимо исполнения текущих обязательств перед москвичами, одним из приоритетных направлений является ускорение развития социальной инфраструктуры. За январь – май 2021 года в Москве введено в эксплуатацию 22 социальных объекта. В их числе специализированный физкультурно-оздоровительный комплекс для занятий спортом людей с ограниченными возможностями в районе Нагатино-Садовники, блок начальных классов на 300 мест в Южном Бутове, Детский музыкальный театр юного актера в Басманном районе», - прокомментировала руководитель Департамента финансов Москвы.

Размер государственного долга Москвы – 135,0 млрд рублей. Уровень долговой нагрузки на бюджет города на 1 июня 2021 года составил 5,1% от объема запланированных собственных доходов бюджета. Москва имеет высокий уровень устойчивости к долговой нагрузке и внешним шокам. Это неоднократно отмечалось экспертами международных рейтинговых агентств - Moody's Investors Service Limited, S&P Global Ratings, Fitch Ratings – и национального рейтингового агентства АКРА.

8.2. Обзор состояния рынка недвижимости региона.⁴

За январь — июнь 2021 года инвестиции в российскую коммерческую недвижимость составили 109,7 млрд руб. Это на 17% больше результата первых шести месяцев 2020 года (93,5 млрд руб.), говорится в исследовании консалтингового агентства Knight Frank. Показатель приблизился к допандемийному уровню 2019 года (116 млрд руб.), отмечают аналитики. По оценке Knight Frank, у инвесторов позитивные ожидания, связанные с текущей доходностью инструментов на рынке коммерческой недвижимости. Это позволяет прогнозировать высокую активность в сегменте до конца года. Объем инвестированных средств по итогам всего 2021-го, считают в компании, может оказаться столь же высоким, как в 2011, 2016 и 2019 годах — около 250–270 млрд руб.

Таблица 3

Крупнейшие инвестиционные сделки первого полугодия 2021 года

Сегмент	Объект	Регион	Покупатель	Цена по оценке Knight Frank, млрд руб.
Площадки под девелопмент	Часть проекта Ligovsky City	Санкт-Петербург	ГК «ПИК»	11
Торговые объекты	ТК «Гименей» и «Якиманка, 26»	Москва	Частный инвестор	6,4
Площадки под девелопмент	Участок в Мневниках	Москва	«М-Девелопмент»	6,1
Склады	Логопарк «Север-4»	Москва	PLT	5
Офисы	«Технополис Пулково»	Санкт-Петербург	«Стерх»	4,5
Склады	ЛК Nordway	Санкт-Петербург	Central Properties	4,3

Данные: Knight Frank

⁴— Использованы данные обзора, опубликованного в сети Интернет: <https://realty.rbc.ru/news/60d987a69a79477f5081e339>

Самым востребованным у инвесторов типом коммерческой недвижимости в первом полугодии 2021 снова стали площадки под девелопмент — на них пришлось 50% общего объема инвестиций (против 62% годом ранее). Например, площадка под девелопмент в Мневниках. Этот участок расположен в западной части Москвы вблизи станции МЦК «Хорошево» по адресу: Мневники, вл. 1, и представляет собой территорию первого автокомбината им. Геннадия Краузе. Общая площадь участка — 5,5 га. Учитывая расположение объекта, его высокую транспортную и пешеходную доступность, возможно создание как жилого, так и коммерческого объекта. В Санкт-Петербурге ГК «ПИК» в рамках проекта Ligovsky City планирует возвести по программе редевелопмента промышленных территорий исторического центра Северной столицы 800 тыс. кв. м недвижимости. 60% всех купленных за первые шесть месяцев 2021 года земельных участков были реализованы в Санкт-Петербурге и только 40% — в Москве. В первом полугодии 2020 года распределение долей между Санкт-Петербургом и Москвой составляло 14% и 85% соответственно.

Девелоперы продолжают приобретать площадки в силу возросшего спроса на жилье в Санкт-Петербурге, и можно ожидать дальнейшего роста инвестиций в этот сегмент, поясняют в компании. Спрос на столичные площадки замедляется из-за вымывания доступных и ликвидных площадок с рынка и усиления конкуренции со стороны крупнейших игроков.

По оценке управляющего партнера Knight Frank Russia Алексея Новикова, новые постпандемийные реалии привели к заметному росту интереса инвесторов к складской и логистической недвижимости, которая до сих пор находится на подъеме, замечают. За шесть месяцев 2021 года доля инвестиций в складские объекты в абсолютном выражении возросла более чем вдвое. С 2015 по 2019 год средняя доля вложений в складские активы составляла 5–7%, тогда как как в 2020 году показатель составил 16%, а по итогам первого полугодия 2021 года — 18%.

В середине мая Росреестр сообщил о рекорде сделок с коммерческой недвижимостью в Москве. В январе — апреле 2021 года в Москве зарегистрировано 44,27 тыс. договоров долевого участия (ДДУ) в строительстве на рынке жилой и нежилой недвижимости. Это в 1,5 раза выше показателя четырех месяцев 2020 года. За апрель было оформлено 12,59 тыс. договоров — почти треть от всех ДДУ с начала года. В Росреестре обратили внимание, что наиболее значительный рост показывает первичный рынок нежилой недвижимости, включающий апартаменты, офисы, гаражи и другие типы коммерческих площадей.

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

Согласно данным компании JLL, по итогам 1-го полугодия 2021 года на рынок качественных торговых объектов Москвы вышло два объекта общей арендуемой площадью 43,5 тыс. кв. м. ТРЦ «Гравитация» открылся в 1-м квартале в Чертаново, а Prime Plaza – во 2-м квартале на ул. Каховка. Данный объем является минимальным с 2017 года, когда в первой половине года на рынке не появилось ни одного нового торгового центра. Более того, новое предложение 1-го полугодия 2021 года также является минимальным за последние 17 лет, если не брать в расчет отсутствие ввода в первой половине 2017 года.

«Невысокий показатель ввода новых объектов вызван прежде всего кризисной ситуацией и неопределенностью, царящей на рынке с 2020 года. Девелоперы не спешат запускать новые торговые центры как в связи с действующими и возможными в перспективе ограничениями для ритейла, так и в связи с недостаточной заполняемостью объектов. Конечно, новые проекты часто открываются не полностью занятыми арендаторами и заполняются уже в процессе работы, но именно в настоящий момент высокая неопределенность приводит к переносу сроков ввода», – комментирует Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL.

⁵ – Использованы данные обзора, опубликованного в сети Интернет: <https://shopandmall.ru/analytics/v-1-m-polugodii-2021-goda-v-moskve-zafiksirovan-minimalnyy-vvod-torgovyh-centrov-za-chetyre-goda>



Во 2-м полугодии 2021 года на рынке может появиться 264 тыс. кв. м качественного предложения. Заявлены различные по типу объекты: от небольших районных до региональных и суперрегиональных проектов. Кроме того, помимо классических торговых центров на московский рынок выйдет Vnukovo Premium Outlet.

«Формат аутлет-центров показал наибольшую устойчивость в кризисный период среди всех сегментов торговой недвижимости. В отличие от большинства классических моллов, в аутлетах в последний год увеличилась как посещаемость, так и продажи. К формату предъявляют активный интерес ритейлеры, собственники торговой недвижимости, а также конечные потребители, что показывает высокую привлекательность данного сегмента», – комментирует Полина Жилкина, руководитель департамента торговой недвижимости компании JLL.

Кроме того, доля свободных площадей в аутлет-центрах снижается – с конца 2020 года показатель уменьшился на 0,1 п.п. и составил 5,6%, при этом средняя вакантность на рынке растет. По итогам 1-го полугодия 2021 года доля свободных площадей в торговых центрах Москвы составила 5,9%, что на 0,5 п.п. превышает уровень конца 2020 года.

Рис. 5



Источник: JLL

Наибольшее увеличение вакантности произошло в Южном административном округе. Сейчас доля свободных площадей здесь составляет 7,5%, что на 1,9 п.п. выше уровня конца 2020 года. В данном округе наблюдается наибольшее количество свободных площадей.

Высокий уровень вакантности также зафиксирован в Северо-восточном и Западном округах, там свободно 6,7% и 6,5% соответственно. Тем не менее в некоторых районах наблюдалось снижение вакантности по итогам 1-го полугодия 2021 года. К примеру, в Восточном округе показатель снизился на 2,1 п.п., в основном за счет постепенного заполнения ТРЦ «Щелковский».

«К концу 2021 года при отсутствии дальнейших ограничений для ритейла и сегмента общественного питания, а также высоком темпе вакцинации в столице и ее эффективности доля свободных площадей в качественных торговых центрах Москвы может вырасти до 7%-8% с учетом ввода новых проектов и увеличения вакантности в наименее современных и качественных объектах. Тем не менее, с учетом возможности введения новых продолжительных ограничений мы допускаем более консервативный сценарий, при котором вакантность может вырасти до 9-10%», – добавляет Владислав Фадеев.

Активность выхода новых международных брендов по итогам 1 полугодия 2021 года остается невысокой. На российском рынке появилось четыре новых международных бренда. К примеру, на Арбате открылся первый в России бутик итальянского бренда Shikkosa, а бренд Эссо открыл отдельный монобрендовый магазин детской обуви Ecco Kids. За это же время российский рынок покинуло три ритейлера: Topshop, Bath&Body Works и Lefties.

О своем намерении развиваться в России заявили несколько международных ритейлеров, к примеру, бренд H&M Group Arket и японский ритейлер Kenkoh. Таким образом во 2-м полугодии 2021 года можно ожидать несколько интересных открытий.

По данным анализа рынка основными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость коммерческой недвижимости, являются функциональное назначение объекта недвижимости, его тип, например, общая площадь объекта, конструктивные особенности здания: материалы элементов здания, наличие и источники инженерных коммуникаций, год постройки здания, этажность, удобство планировки, особенности местоположения: уровень развития инфраструктуры; транспортная доступность; проходимость места; привлекательность для потенциального приобретателя, а также условия продажи (без посредников или через агентство), возможность торга.

9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

Финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию),

достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

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

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

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

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

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

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Методология оценки

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

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

10.2. Вид определяемой стоимости

В соответствии с Договором № АТЛ-01 от 04.09.2020 года, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Горячевой Елены Анатольевны и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича., Дополнительным соглашением № 1 от 22 июля 2021 года к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года, вид определяемой стоимости – справедливая (в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской

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

10.3. Состав и качество оцениваемых прав

Оценке подлежит имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилое помещение площадью 1027,3 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, просп. Нахимовский, д. 61 (кадастровый номер 77:05:0003003:6259).

10.3.1. Юридическая подоснова оценки

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

10.3.2. Анализ стандартов финансовой отчетности

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

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

10.3.3 Описание качества передаваемых прав

Обременения оцениваемых прав

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

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

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

10.4 Описание процесса оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

10.4.1. Затратный подход

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

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

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

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

10.5. Рыночный подход.

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

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

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

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

учетом факторов, специфических для единицы или актива, а также, если котируемая цена на актив относится к аналогичному (но не идентичному) активу.

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет 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	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Тип объекта	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения
Год постройки	1963. Ремонт производился.	2014	2007	1976. Ремонт производился	1957. Ремонт производился.	1965. Ремонт производился.
Местоположение	г. Москва, просп. Нахимовский, д. 61.	г. Москва, Новоясеневский проспект д. 9.	г. Москва, ул. Наташи Ковшовой, д. 21.	г. Москва, ул. Введенского, д. 13Б.	г. Москва, ул. Молодежная, д. 5.	г. Москва, Севастопольский пр-т, д. 37
Особенности местоположение	Ст. метро «Профсоюзная» - приблизительно 260 м. (3 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Ясенево» - приблизительно 350 м. (4 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Озерная» - приблизительно 1,3 км. (15 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Беляево» - приблизительно 1,4 километра (15 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Университет» - приблизительно 820 м (10 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Нагорная» - приблизительно 1,6 км. (5 мин. транспортом) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик
Состояние подъездных путей	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд
Парковка	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Уровень развития инфраструктуры района	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
Этажность	1 этаж, подвал	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж

Наличие коммуникаций	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение
Класс отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Простая	Стандартный ремонт
Конструктивные особенности	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Общая площадь	1027,3	2 312	84	2 354	86,8	293
<i>Условия финансирования</i>						
Форма оплаты	-	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон
Вид оплаты	-	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) прав	Аренда, доверительное управление	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Цена, руб.		330 000 000	15 000 000	350 000 000	17 500 000	52 999 990

<i>Условия сделки</i>						
Вид цены (сделка/ предложение)		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Характер сделки	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Дата действия цены		Август 2021 года	Август 2021 года	Август 2021 года	Август 2021 года	Август 2021 года
Условия финансирования и налогообложения		с НДС	без НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Источник:		https://www.cian.ru/sale/commercial/205651793/ тел. +79011298262	https://www.cian.ru/sale/commercial/253397842/ тел. +79942220539 +79652017719	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_okupaemost_-8 лет i 7 mesyatsev 1947780850 тел. 89587146052	https://www.cian.ru/sale/commercial/261561716/ тел. +79854278383	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_prodazha_293 m moskva yuzao r 1934497076 тел. 89254490906

*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 доступность. Вводится в зависимости от удобства доступности объектов. При этом учитывается время, затрачиваемое на достижение 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, класс качества 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, www.realty.dmir.ru, агентства недвижимости Миэль +7 4957776638, 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 2021 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) (https://cepes-invest.com/handbookcomev21/location_for_Moscow_2021).

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

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 августе 2021 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
Здания и помещения	
Офисные	-0,08
Торговые (в т.ч. банковские)	-0,10
Складские и промышленные	-0,09

6. 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 не применялась.

7. 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.

8. Поправка на уровень отделки. Применяется к ценам наблюдаемых исходных данных, отличающихся уровнем и классом качества выполненной отделки помещений. Поправка рассчитывается исходя из среднерыночных цен на проведение отделочных работ и класса ремонта. Поправка на класс качества принята по данным Экономического научного журнала «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС, АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г. Автор - Барамзин Н.К.

Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
 Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г.
 Регион применения: г. Москва. (<https://cepes-invest.com/handbookcomev21/quality-class-adjustment-2021>)

Таблица 7

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

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

10. Поправка на этажность. Применяется для оценки нежилых помещений в зависимости от степени отличий в ценах объектов, расположенных на первых и последующих этажах зданий, в цокольном или подвальном этаже. Поправка принята по данным Экономического научного журнала «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС, АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2017 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2017 г. и 01.01.2018 г. Регион применения: г. Москва (<https://cepes-invest.com/handbookcomev17/adjustment-floor-01012018>). Поправка не применялась.

Таблица корректировок

Таблица 8

Наименование корректировок	Наблюдаемые исходные данные 1	Наблюдаемые исходные данные 2	Наблюдаемые исходные данные 3	Наблюдаемые исходные данные 4	Наблюдаемые исходные данные 5
Цена предложения объекта, руб.	330 000 000	15 000 000	350 000 000	17 500 000	52 999 990
Цена предложения объекта без учета НДС (20%), руб.	275 000 000	15 000 000	291 666 667	14 583 333	44 166 658
Цена предложения 1 кв.м. объекта, руб.	118 945,00	178 571,00	123 903,00	168 011,00	150 739,00
Поправка на уторгование	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900
Скорректированная цена	107 050,50	160 713,90	111 512,70	151 209,90	135 665,10
Поправка на местоположение	1,347	1,112	1,060	0,832	1,144
Скорректированная цена	144 197,02	178 713,86	118 203,46	125 806,64	155 200,87
Корректировка на дату действия цены	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	144 197,02	178 713,86	118 203,46	125 806,64	155 200,87
Поправка на конструктивные особенности	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	144 197,02	178 713,86	118 203,46	125 806,64	155 200,87
Поправка на инженерные коммуникации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	144 197,02	178 713,86	118 203,46	125 806,64	155 200,87
Поправка на удаленность от станции метро	1,053	1,111	1,111	1,111	1,227
Скорректированная стоимость	151 839,47	198 551,09	131 324,05	139 771,17	190 431,47
Поправка на техническое состояние	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Скорректированная стоимость	151 839,47	198 551,09	131 324,05	139 771,17	190 431,47
Поправка на расположение помещения в здании	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	151 839,47	198 551,09	131 324,05	139 771,17	190 431,47
Поправка на класс качества	1,000	1,000	1,000	1,286	1,000
Скорректированная цена	151 839,47	198 551,09	131 324,05	179 745,73	190 431,47
Поправка на масштаб	1,084	0,778	1,086	0,781	0,882
Скорректированная цена	164 593,98	154 472,75	142 617,91	140 381,41	167 960,56
Поправка на передаваемые имущественные права	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	164 593,98	154 472,75	142 617,91	140 381,41	167 960,56
Поправка на условия финансирования	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	164 593,98	154 472,75	142 617,91	140 381,41	167 960,56
Поправка на условия продажи	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	164 593,98	154 472,75	142 617,91	140 381,41	167 960,56
Удельный вес аналога в стоимости объекта	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	154 006				
Стоимость объекта общей площадью 1027,3 кв.м. без учета НДС	158 210 364				

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

158 210 364 рубля

(Сто пятьдесят восемь миллионов двести десять тысяч триста шестьдесят четыре 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 из расчета того, что в современных экономических условиях арендодателю приходится тратить примерно от одного до трех месяцев на поиск арендатора. Для данного объекта недвижимости принят срок - 1 месяц, тогда коэффициент потери доходов от недозагрузки составит 8% ($1/12 = 0,08$).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$K \text{ корид.} = S \text{ общ.} / S \text{ арендопригодн.}$$

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

$$S \text{ арендопригодн.} = S \text{ общ.} - S \text{ вспомог.}$$

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 (К арендопригодн.). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

$$K \text{ арендопригодн.} = S \text{ арендопригодн.} / S \text{ общ.} = 1 / K \text{ корид.}$$

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

по расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов

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

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

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

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

В качестве *безрисковой ставки дохода* использована доходность государственных облигаций ОФЗ SU46020, по состоянию на дату оценки составляющая 7,23% (источник: <https://rusbonds.ru/bonds/18936/>).

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

Таблица 10

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

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

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

Таблица 11

Факторы риска	Значимость фактора	Шкала оценки	Экспертная оценка	Относительная оценка
Технико-технологический риск		Итого среднее:		0,133
- строительный риск	1	5	1	0,2
- риск износа	1	5	1	0,2
- экологический риск	1	5	0	0
Бизнес риск		Итого среднее:		0,3
- риск низкой ликвидности	1	5	3	0,6
- риск менеджмента	1	5	1	0,2
- секторный риск	1	5	1	0,2
- региональный риск	1	5	1	0,2
Юридический риск		Итого среднее:		0,2
- законодательный риск	1	5	1	0,2
- налоговый риск	1	5	1	0,2
- планировочный риск	1	5	1	0,2
- документально-правовой риск	1	5	1	0,2

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

Таблица 12

Виды риска	Относительная оценка	Премияльная шкала, %	Премия, %
Технико-технологический риск	0,133	7,23	0,96159
Бизнес риск	0,3	7,23	2,169
Юридический риск	0,2	7,23	1,446
Итого премия за риск			4,57659

Таким образом, коэффициент капитализации составляет 0,1181.

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

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

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

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

Основные сопоставимые характеристики оцениваемого объекта и исходных данных*

Таблица 13

Характеристики	Объект оценки	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные
Функциональное назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Тип объекта	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения
Памятник архитектуры	-	-	-	-	-	-
Год постройки	1963. Ремонт производился.	1956. Ремонт производился.	1957. Ремонт производился.	1955. Ремонт производился	2001	1963. Ремонт производился.
Общая площадь, м ²	1027,3	128	341	100	470	562
Этажность	1 этаж, подвал	Помещение на первом этаже жилого здания	Помещение на первом этаже жилого здания	Помещение на первом этаже жилого здания	Помещение на первом этаже жилого здания	Помещение на втором этаже жилого здания
Местоположение	г. Москва, просп. Нахимовский, д. 61	г. Москва, просп. Ломоносовский, д. 11/70	г. Москва, ул. Кржижановского, д. 2/21	г. Москва, Ленинский просп., д. 72/2	г. Москва, ул. Архитектора Власова, д. 20А	г. Москва, просп. Нахимовский, д. 61
Локальные особенности местоположения	Ст. метро «Профсоюзная» - приблизительно 260 м. (3 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Университет» - приблизительно 900 м. (10 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Профсоюзная» - приблизительно 900 м. (10 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Университет» - приблизительно 1,2 км. (14 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Черемушки» - приблизительно 900 м. (10 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Профсоюзная» - приблизительно 260 м. (3 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик
Фундаменты	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный
Стены	Кирпичные	Кирпичные	Блочные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Перекрытия	Железобетон плиты	Железобетон плиты	Железобетон. плиты	Железобетон. плиты	Железобетон плиты	Железобетон плиты

Отделка	Стандартный ремонт	Простая	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Инженерные коммуникации (наличие, источники) Электричество Канализация Отопление Вода (холл./гор.) Вентиляция Охранная сигнализация Видеонаблюдение Кондиционирование Интернет	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей Магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Нормальное (рабочее)	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Цена аренды за все помещение в месяц, рублей		256 000	700 000	290 000	1 099 800	1 399 380
Условия финансирования и налогообложения		без НДС	без НДС	без НДС	без НДС	без НДС
Коммунальные и эксплуатационные расходы		Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Вид цены (сделка/предложения)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата действия цены		Август 2021 года	Август 2021 года	Август 2021 года	Август 2021 года	Август 2021 года
Источник получения информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/258873784/ +79651078099	https://www.cian.ru/rent/commercial/260115034/ +79175294896	https://www.cian.ru/rent/commercial/217124261/ +79011295658	https://www.cian.ru/rent/commercial/258942073/ +79161802919	https://www.cian.ru/rent/commercial/229586364/ +79925552632 +79836668296

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, www.realty.dmir.ru, агентства недвижимости Миэль +7 4957776638, www.miel.ru), и составляет 5% к стоимости всех наблюдаемых исходных данных.

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

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

Корректировка на удаленность от станции метрополитена

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

4. Поправка на дату продажи/предложения применяется к ценам сделок/предложений в зависимости от давности сделки или времени нахождения объекта на рынке в форме оферты. Так как все объекты предлагаются к продаже в августе 2021 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.

Величина корректировки принята в соответствии со Справочником 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.):

Таблица 15

		г. Москва (цены)					
Площадь, кв.м		Аналог					
Объект оценки	<50	<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
	<50	1,00	1,41	1,53	1,60	1,68	1,73
	50-125	0,71	1,00	1,09	1,14	1,19	1,23
	125-300	0,65	0,92	1,00	1,05	1,09	1,13
	300-750	0,62	0,88	0,96	1,00	1,05	1,08
	750-1500	0,60	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03
	>1500	0,58	0,81	0,88	0,92	0,97	1,00

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 вводилась к исходным данным № 2 в размере 1,2.

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

9. Поправка на уровень отделки. Применяется к ценам наблюдаемых исходных данных, отличающихся уровнем и классом качества выполненной отделки помещений. Поправка рассчитывается исходя из среднерыночных цен на проведение отделочных работ и класса ремонта. Поправка на класс качества принята по данным Экономического научного журнала «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС, АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г. Автор - Барамзин Н.К.

Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
 Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г.
 Регион применения: г. Москва. (<https://cepes-invest.com/handbookcomev21/quality-class-adjustment-2021>)

Таблица 16

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

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

11. Поправка на этажность. Применяется для оценки нежилых помещений в зависимости от степени отличий в ценах объектов, расположенных на первых и последующих этажах зданий, в цокольном или подвальном этаже. Поправка принята по данным Экономического научного журнала «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС, АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2017 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2017 г. и 01.01.2018 г. Регион применения: г. Москва (<https://cepes-invest.com/handbookcomev17/adjustment-floor-01012018>). Поправка не применялась.

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 объекта, руб	256 000	700 000	290 000	1 099 800	1 399 380
Стоимость объекта без учета НДС (20%), руб.	256 000	700 000	290 000	1 099 800	1 399 380
Стоимость 1 кв.м. объекта, руб.	2 000,00	2 053,00	2 900,00	2 340,00	2 490,00
Поправка на уторгование	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950
Скорректированная цена	1 900,00	1 950,35	2 755,00	2 223,00	2 365,50
Поправка на местоположение	0,832	1,000	0,832	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 580,80	1 950,35	2 292,16	2 223,00	2 365,50
Корректировка на дату действия цены	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 580,80	1 950,35	2 292,16	2 223,00	2 365,50
Поправка на конструктивные особенности	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 580,80	1 950,35	2 292,16	2 223,00	2 365,50
Поправка на инженерные коммуникации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 580,80	1 950,35	2 292,16	2 223,00	2 365,50
Поправка на удаленность станции метро	1,0530	1,0530	1,1110	1,0530	1,0000
Скорректированная стоимость	1 664,58	2 053,72	2 546,59	2 340,82	2 365,50
Поправка на техническое состояние	1,000	1,2	1,000	1,000	1,000

Скорректированная стоимость	1 664,58	2 464,46	2 546,59	2 340,82	2 365,50
Поправка на расположение помещения в здании	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	1 664,58	2 464,46	2 546,59	2 340,82	2 365,50
Поправка на класс качества	1,286	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	2 140,65	2 464,46	2 546,59	2 340,82	2 365,50
Поправка на масштаб	0,910	0,960	0,840	0,960	1,000
Скорректированная цена	1 947,99	2 365,88	2 139,14	2 247,19	2 365,50
Поправка на передаваемые имущественные права	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 947,99	2 365,88	2 139,14	2 247,19	2 365,50
Поправка на условия финансирования	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 947,99	2 365,88	2 139,14	2 247,19	2 365,50
Поправка на условия продажи	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 947,99	2 365,88	2 139,14	2 247,19	2 365,50
Удельный вес аналога в стоимости объекта	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	2 213,14				
Стоимость аренды 1 кв.м. в год	26 556				

Скорректированная средняя стоимость аренды 1 кв. м. нежилого помещения составляет 2 213 рублей в месяц или 26 556 рублей в год.

Чистый операционный доход определяется по следующему алгоритму:

Потенциально сдаваемая площадь	1027,3 кв. м.
Ставка арендной платы (за 1 кв. м. в год)	26 556 руб.
Потенциальный валовый доход	27 280 979 руб.
Коэффициент арендопригодной площади	0,90
Потери от недозагрузки	0,92
Действительный валовый доход	22 588 651 руб.
Операционные расходы	-
Резервы	-
Чистый операционный доход	22 588 651 руб.

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

$$22\,588\,651 / 0,1181 = 191\,267\,155 \text{ рублей.}$$

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

191 267 155 рублей

(Сто девяносто один миллион двести шестьдесят семь тысяч сто пятьдесят пять рублей)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

Расчет стоимости рыночным подходом показал следующий результат:

158 210 364 рубля

(Сто пятьдесят восемь миллионов двести десять тысяч триста шестьдесят четыре 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:

191 267 155 рублей

(Сто девяносто один миллион двести шестьдесят семь тысяч сто пятьдесят пять рублей)

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

Таблица 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
ИТОГО	-	50	50

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

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

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость объекта оценки определяется по формуле:

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

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

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

Согласованная стоимость объекта оценки без НДС:

$$158\,210\,364 \times 0,50 + 191\,267\,155 \times 0,50 = 174\,738\,760 \text{ рублей.}$$

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

Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилого помещения площадью 1027,3 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, просп. Нахимовский, д. 61 (кадастровый номер 77:05:0003003:6259), по состоянию на «10» августа 2021 года, без учета НДС, составляет:

174 738 760 рублей

(Сто семьдесят четыре миллиона семьсот тридцать восемь тысяч семьсот шестьдесят рублей)

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

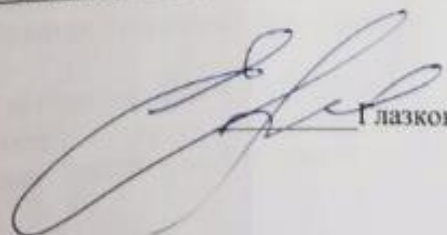
1. Все факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности;
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат самим оценщикам и действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничивающих условий;
3. Оценщик не имеет 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

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

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

Оценщик 1 категории


Глазкова Е.Н.

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

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

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

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

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

<http://www.ereport.ru>.

<https://realty.rbc.ru/news/60d987a69a79477f5081e339>

https://shopandmall.ru/analytics/v_1-

[m_polugodii_2021_goda_v_moskve_zafiksirovan_minimalnyy_vvod_torgovyh_centrov_za_chetyre_goda](https://shopandmall.ru/analytics/v_1-m_polugodii_2021_goda_v_moskve_zafiksirovan_minimalnyy_vvod_torgovyh_centrov_za_chetyre_goda)

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

<https://www.cian.ru/sale/commercial/205651793/>

<https://www.cian.ru/sale/commercial/253397842/>

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_okupaemost_-8_let_i_7_mesyatsev_1947780850

<https://www.cian.ru/sale/commercial/261561716/>

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_prodzaha_293_m_moskva_yuzao_r_1934497076

<https://www.cian.ru/rent/commercial/258873784/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/260115034/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/217124261/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/258942073/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/229586364/>

https://cepes-invest.com/handbookcomev21/location_for_Moscow_2021

Нормативные документы:

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;

- Земельный Кодекс Российской Федерации;

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

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

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

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

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

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

Методическая литература:

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

Прочие источники информации:

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

ПРИЛОЖЕНИЯ

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













Федеральное государственное учреждение «Федеральная кадастровая служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве»
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 Единого государственного реестра недвижимости на рассмотрение 12.01.2021, сообщаем, что согласно записям

Раздел 1 Лист 1	
Лист №1 Раздел 1	Помещение вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 4	
17 января 2021г. № КУВИ-001/2021-780232	
Кадастровый номер:	77-05-0003003:62-59
Номер кадастрового квартала:	77-06-0003009
Дата привнесения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2663/60; Условный номер 38920
Адрес:	г.Москва, просп. Нахимовский, д.61
Площадь, м2:	1027,3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №1, Подвал №0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	11145220,41
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-06-0003009:1133
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
Служит записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Углова Олеся Владимировна



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		УГЛОВА О.В.
		УГЛОВА О.В.

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 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 4	
17 января 2021г. № КУВИ-001/2021-780232	
Кадастровый номер: 77:05:0003003:6259	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Собственник данного объекта недвижимости и данные о нем, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ»
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 77-77-11/10/2006-538 28.11.2006 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		07.09.2006 00:00:00
	номер государственной регистрации:		77-77-06/045/2006-436
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 07.09.2006 по 01.10.2021 с даты государственной регистрации 01.10.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество "АВ-Инвест", ИНН: 7705642994
	основание государственной регистрации:		ДОГОВОР АРЕНДЫ от 06.06.2006 № НП61.01-0606/Д, Выдан 06.06.2006 ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ от 05.12.2006 № 1 к договору аренды от 06.06.2006 № НП61.01-0606/Д, Выдан 05.12.2006



полное наименование должности	подпись:	инициалы, фамилия
		М.П.

СЕРГЕЙ А. ВАСИЛЬЕВ
ЧЕЛОВЕК Я ВАСИЛЬЕВ

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 4	
17 января 2021г. № КУВН-001/2021-780232	
Кадастровый номер: 77:05:0003003:6259	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.2	<p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 13.07.2012 00:00:00</p> <p>номер государственной регистрации: 77-77-06:023/2012-191</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 13.07.2012 с момента государственной регистрации до 30.09.2021</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Городской супермаркет", ИНН: 7705466989</p> <p>основание государственной регистрации: Договор субаренды, № АВН-ГС/НП61, Выдан 01.06.2012</p>
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
данные отсутствуют	
данные отсутствуют	
данные отсутствуют	



полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

Т. ДАЛАНОВА З.Д.
ПРОЦЕДУРЪ И КАТЕГОРИИ

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

Первое территориальное управление

Адрес: 115280, г. Москва, 1-й Автозаводский проезд, д. 4, корп. 1

Телефон: 8 (495) 710-20-00, 8 (495) 710-03-60

к заказу 74 50 302646 от 28.12.2017 г.



ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Нахимовский проспект, дом 61

стр. 1

Помещение № II Тип: Нежилое

ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.3)

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основ.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	коридор	14,0		14,0				450 торгов. 07.04.2017 г.	
	2	камера холодильная	4,0	4,0					торгов. 07.04.2017 г.	
	3	зал торговый	416,6	416,6					торгов. 07.04.2017 г.	
	4	коридор	6,0		6,0				общедост. 07.04.2017 г.	
	5	цех заготовки	10,4	10,4					общедост. 07.04.2017 г.	
	6	зал торговый	29,6	29,6					торгов. 07.04.2017 г.	
	7	тамбур	9,8		9,8				торгов. 07.04.2017 г.	
Итого по помещению			490,4	460,6	29,8					
Нежилое помещение всего			490,4	460,6	29,8					
в т.ч. Торговые			474,0	450,2	23,8					
Общественного питания			16,4	10,4	6,0					

Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основ.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	Б	клетка лестничная	12,0		12,0				390 торгов. 12.02.2018 г.	
	В	клетка лестничная	12,2		12,2				торгов. 07.04.2017 г.	
Итого			24,2		24,2					
Нежилое помещения всего			24,2		24,2					
в т.ч. Торговые			24,2		24,2					



02 50 17 0022022

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Нахимовский проспект, дом 61

стр. 2

ИТОГО	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Примечание
	всего	в том числе		в том числе			
		основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих	
Итого	514,6	460,6	54,0				
Нежилые помещения всего	514,6	460,6	54,0				
в т.ч. Торговые	498,2	450,2	48,0				
Общественного питания	16,4	10,4	6,0				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 03.08.2004 г. № 6002963

Экспликация на 2 страницах

13.02.2018 г.

Исполнитель

каст

Кастрикина Ю. В.

Руководитель группы
инженеров-строителей
ООО "Техносервис"
г. Москва, ул. ...
Г.В. Кастрикина

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

« 26 » сентября 2016 г. № 99/2016/7962066	
Кадастровый номер:	77:05:0003003:6259
Номер кадастрового квартала:	77:06:0003009
Предыдущие номера:	38920, 2663/60
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	17.02.2014

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:06:0003009:1133
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Подвал № 0, Этаж № 1
3	Площадь помещения:	1027.3
4	Адрес (описание местоположения):	г.Москва, просп.Нахимовский, д.61
5	Назначение:	Нежилое помещение (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	_____
		(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	_____
8	Кадастровая стоимость (руб.):	195198896.13
9	Сведения о правах:	Общая долевая собственность, рег.номер 77-77-11/110/2006-538 от 28.11.2006 г., правообладатель: Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в Общая долевая собственность, рег.номер 77-77-11/110/2006-538 от 28.11.2006 г.
10	Особые отметки:	подвал - комнаты Б, В; помещение I - комната 1; помещение II - комнаты с 1 по 32; этаж I - комнаты б, Б, В; помещение II - комнаты 1, 1а, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, с 8 по 13
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	_____
12	Сведения о кадастровых инженерах:	_____
13	Дополнительные сведения:	
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости:	_____

13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости: _____
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета: _____
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные

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

М.П.

www.cian.ru/sale/commercial/205651793/


ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > ЮЗАО > Ясенево > метро Ясенево > Новоосенский проспект
сегодня, 02.07 2 072 просмотра, 3 за сегодня

Торговая площадь, 2 312 м²

в ЖК «Новоосенский»
Москва, ЮЗАО, р-н Ясенево, Новоосенский просп., 9 На карте
Ясенево - 5 мин. пешком Новоосенская - 17 мин. пешком
Битцевский парк - 21 мин. пешком

В избранное



8 фото

2 312 м² 1 из 23 Занято до апр 2023
Площадь Этаж Помещение

Отзыв о сайте

330 000 000 Р ↑

142 734 Р за м²

PRO: ID 29431
Нет отзывов
Еще 37 объектов

+7 901 129-82-62

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

РЕКЛАМА
Rublevo Business Park
Офисы от 8,2 млн Р. Бизнес парк класса «А». Панорамное окно и живописные виды. Машинистом в подарок.
+7 (493) 032-45-14

РЕКЛАМА
Разработка дизайн-проектов квартир и домов от 3000 руб/м
Создаем стильные и удобные интерьеры квартир и домов для комфортной жизни
Узнать больше 3205.ru

www.cian.ru/sale/commercial/205651793/

2 312 м² 1 из 23 Занято до апр 2023
Площадь Этаж Помещение

Собственник. Продажа действующего торгового центра в ЖК Новоосенский. Первая линия, отдельный вход, витринное остекление. Заполнен. Арендаторы: Ситилинк, WILDBERRIES, Brow and beauty, салон красоты, магазин косметики, мебельный салон, TUI, химчистка, аксессуары. Подробная информация по запросу.

Возможное назначение
Еще: торговый комплекс, торговый центр

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	330 000 000 Р	Налог	НДС включен: 55 000 000 Р
Ставка	142 734 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Тип помещения street-retail
Юридический адрес Предоставляется
Витринные окна Есть
Вход Отдельный с улицы

Отзыв о сайте

330 000 000 Р ↑

142 734 Р за м²

PRO: ID 29431
Нет отзывов
Еще 37 объектов

+7 901 129-82-62

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

РЕКЛАМА
Rublevo Business Park
Офисы от 8,2 млн Р. Бизнес парк класса «А». Панорамное окно и живописные виды. Машинистом в подарок.
+7 (493) 032-45-14

РЕКЛАМА
Разработка дизайн-проектов квартир и домов от 3000 руб/м
Создаем стильные и удобные интерьеры квартир и домов для комфортной жизни
Узнать больше 3205.ru

РЕКЛАМА
Разработка дизайн-проектов квартир и домов от 3000 руб/м
Создаем стильные и удобные интерьеры квартир и домов для комфортной жизни
Узнать больше 3205.ru

www.dan.ru/sale/commercial/205651793/

Фотографии (8) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Торговая площадь, 2 312 м²

[Уточнить условия](#)

Тип помещения	street-retail
Юридический адрес	Предоставляется
Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Дизайнерский ремонт
Количество мокрых точек	4
Мощность, кВт	350

в ЖК «Новосеневский»
Москва, ЮЗАО, р-н Ясенево, Новосеневский просп., 9
Ясенево 5 мин. пешком Ясенево 17 мин. пешком Битцевский парк 21 мин. пешком

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

330 000 000 ₽
142 734 ₽ за м²

РБД ID 29431
Нет отзывов
Еще 37 объектов

+7 901 129-82-62

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

Реклама: Rublevo Business Park
Объём от 8,2 млн ₽. Бизнес парк класса «А». Панорамные окна и изумительные виды. «Машинист» в подарок.
+7 (495) 022-45-14

Разработка дизайн-проектов квартир и домов от 3000 руб/м
Создаем стильные и удобные интерьеры квартир и домов для комфортной жизни
Узнать больше 3205.ru

Активация Windows
Разработка дизайн-проектов квартир и домов от 3000 руб/м

Введите здесь текст для поиска

www.dan.ru/sale/commercial/261561716/

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ГИЖК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > ЮЗАО > Гагаринский > Молодежная улица
вчера, 18:20 > 19 просмотров, 3 за сегодня

Торговая площадь, 86,8 м²
Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Молодежная ул., 5 На карте

В избранное

2 фото

86,8 м² Площадь 1 из 7 Этаж Свободно Помещение

17 500 000 ₽
201 613 ₽ за м²

РБД ID 6194548
Документы агентства проверены

+7 985 427-83-83

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 сообщение

Доставка газификаторов от производителя для РФ и СНГ
kryo.standardgas.ru

Доставка газификаторов от производителя для РФ и СНГ

Введите здесь текст для поиска

www.dan.ru/sale/commercial/261561716/

Фотографии (2) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Торговая площадь, 86,8 м²

Продажа торгового помещения 86,8 м² с арендатором аптека "Мелодия Здоровья", Шаговая доступность от м. Университет . Первый этаж жилого дома, открытая планировка, отдельный вход, окна по фасаду. Парковка перед фасадом. Помещение располагается в центре жилого массива. Аптека "Мелодия Здоровья". Характеристики арендного бизнеса: 1. Площадь - 86 кв.м 2. Арендатор(ы) - Аптека Мелодия Здоровья3. Доходность - 11,66 % 4. Окупаемость - 8 лет 5. Арендная ставка - 23502 руб/кв.м в год 6. Арендная ставка в месяц - 170000 руб. 7. Индексация -2,5%

Номер объекта: #1/555797/180

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	17 500 000 ₽	Налог	НДС включен:
Ставка	201 613 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Планировка: Открытая
Вход: Отдельный с улицы
Состояние: Типовой ремонт

Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Молодежная ул., 5

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

17 500 000 ₽
201 613 ₽ за м²

PRO: ID 6194548
Документы агентства проверены

+7 985 427-83-83

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении показав временной номер

[Написать сообщение](#)

Доставка газификаторов от производителя для РФ и СНГ
[kryo.standardgas.ru >](#)

Доставка газификаторов от производителя для РФ и СНГ
[kryo.standardgas.ru >](#)

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

[Написать сообщение](#)

Введите здесь текст для поиска


www.dan.ru/sale/commercial/253397842/

Торговая площадь (А), 84 м²

Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, ул. Наташа Ковшовой 21 На карте

▲ Озерная - 10 мин. пешком
▲ Мичуринский проспект - 10 мин. на транспорте
▲ Юго-Западная - 13 мин. на транспорте

В избранное



84 м² Площадь
1 из 14 Этаж
Свободно Помещение
А Класс

Продается Готовый Арендный Бизнес в 10 минутах пешком от станции м. Озерная, район Очаково-Матвеевское, ЗАО. 1 этаж жилого дома в благоустроенном районе. По документам: нежилое, свободное назначение.

15 000 000 ₽
178 572 ₽ за м²

PRO: Макспол Недвижимость
Документы агентства проверены
На рынке с 2004 года
Еще 462 объекта

+7 994 222-05-39
+7 965 201-77-19

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении показав временной номер

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

[Написать сообщение](#)

Данила Маратович Султанов
1,0 ★★★★★ 1 отзыв

Готовый арендный бизнес
Арендный бизнес с надежными арендаторами. Доходность до 28% Окупаемость от 4-х лет.
[Узнать больше](#) gladston.ru

Готовый арендный бизнес
Арендный бизнес с надежными арендаторами. Доходность до 28% Окупаемость от 4-х лет.

Введите здесь текст для поиска

Фотографии (25) Описание На карте Контактное лицо Торговая площадь, 84 м²

84 м² Площадь **1 из 14** Этаж **Свободно** Помещение **A** Класс

Продается Готовый Арендный Бизнес в 10 минутах пешком от станции м. Озерная, район Очаково-Матвеевское. ЗАО. 1 этаж жилого дома в благоустроенном районе. По документам: нежилое, свободное назначение.

Надежные арендаторы - Свадебный салон.
Арендная ставка 120.000. Коммуналка за арендаторами.

Общая площадь - 84 м2. 1 этаж.
Высота потолков - 3.5 метров.
2 морозные точки.
ИДЕАЛЬНОЕ ИНЖЕНЕРНОЕ СОСТОЯНИЕ!
Выполнена качественная отделка. Пол - ударопрочный керамогранит.
В каждом помещении вытяжка сплит. Хорошее освещение.
Мощность электричества - 17.5 квт. Есть кабели трехфазного тока.
Установлено видеонаблюдение (8 камер), пожарная система, рольставни. Пандус. Есть возможность сделать второй вход.
Подключено спутникового ТВ и WiFi по выгодной абонентской плате, стационарный телефон.
Обустроенная территория. Свободная парковка!

NET ОБРЕМЕНЕНИЙ, неузаконенных перепланировок и тп!
Оперативный показ. Быстрый выход на сделку! Подробности по телефону!

Султанов Данила Маратович

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	15 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	178 572 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

15 000 000 Р
178 572 Р за м²
Следить за изменением цены
УСН

PRB
Макспол Недвижимость
✓ Документы агентства проверены
На рынке с 2004 года
Еще 462 объекта

+7 994 222-05-39
+7 965 201-77-19

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 сообщение](#)

Данила Маратович Султанов
1.0 ★★★★★ 1 отзыв

Готовый арендный бизнес
Арендный бизнес с надежными арендаторами. Доходность до 28% Окупаемость от 4-х лет.
[Узнать больше](#)

Готовый арендный бизнес
[Узнать больше](#)

Введите здесь текст для поиска

Фотографии (25) Описание На карте Контактное лицо Торговая площадь, 84 м²

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	15 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	178 572 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Тип помещения street-retail
Юридический адрес Предоставляется
Высота потолков 3,5 м
Витринные окна Есть
Вход Отдельный со двора
Состояние Дизайнерский ремонт
Количество мокрых точек 2

Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, ул. Наташи Ковшовой, 21
▲ Озерная 10 мин. пешком ▲ Мичуринский проспект 10 мин. на транспорте
▲ Юго-Западная 13 мин. на транспорте

Поклоное рядом Мифраструктура Панорама

Москва

15 000 000 Р
178 572 Р за м²
Следить за изменением цены
УСН

PRB
Макспол Недвижимость
✓ Документы агентства проверены
На рынке с 2004 года
Еще 462 объекта

+7 994 222-05-39
+7 965 201-77-19

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 сообщение](#)

Данила Маратович Султанов
1.0 ★★★★★ 1 отзыв

Готовый арендный бизнес
Арендный бизнес с надежными арендаторами. Доходность до 28% Окупаемость от 4-х лет.
[Узнать больше](#)

Готовый арендный бизнес
[Узнать больше](#)

Введите здесь текст для поиска

Для бизнеса Магазины Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям Москва Метро / Район Найти


Москва Коммерческая недвижимость Купить Торговое помещение

Торговая площадь (продажа) 293 м²

Москва, юзао, р

52 999 990 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 12 июля в 13:45



8 925 449-09-06

АН "Славный Град"
Компания
На Авито с января 2016

Подписаться на продавца


Контактное лицо
Елена Иванова

№ 1934497076, ☎ 2128 (+3)

Площадь: 293 м²

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

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_prodazha_293_m_moskva_yuzao_r_1934497076



52 999 990 ₽

8 925 449-09-06

АН "Славный Град"
Компания
На Авито с января 2016

Подписаться на продавца


Контактное лицо
Елена Иванова

№ 1934497076, ☎ 2128 (+3)

Площадь: 293 м²

Москва, Севастопольский пр-т, 37
 • Нагорная, 1,2 км • Нахимовский проспект, 1,5 км
 • Профсоюзная, 1,9 км

Скрыть карту



Арендный бизнес с надежными арендаторами. Общая площадь - 293 м2.
 Арендаторы сервис доставки Самокат 166,5 м2 МАП 260 000 (договор аренды заключен 08/2019) и Wildberries 126 м2 МАП 250 000 (договор аренды заключен 02/2019). Общий МАП - 510 000. Окупаемость составит 9 лет без учета индексации. Возможно сохранить рассрочку у Департамента имущества на сумму 10 000 000. Любая форма сделки.

Поделиться

Другие объявления компании

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

Для бизнеса Магазины Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё


Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям Москва Метро / Район Найти

Москва Коммерческая недвижимость Купить Торговое помещение

Арендный бизнес, окупаемость - 8 лет и 7 месяцев

350 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 21 июля в 10:36



Площадь: 2354 м²

Москва, ул Введенского, 13Б
 ● Беляево, 1 км ● Калужская, 1,6 км ● Коньково, 1,7 км Скрыть карту

8 958 714-60-52

Написать сообщение
 Отвечает в течение дня

Bridgeford Capital
 Компания
 На Авито с сентября 2017

Подписаться на продавца

№ 1947780850, ☎ 2897 (+7)

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

Москва, ул Введенского, 13Б
 ● Беляево, 1 км ● Калужская, 1,6 км ● Коньково, 1,7 км Скрыть карту

350 000 000 ₽

8 958 714-60-52

Написать сообщение
 Отвечает в течение дня

Bridgeford Capital
 Компания
 На Авито с сентября 2017

Подписаться на продавца

№ 1947780850, ☎ 2897 (+7)

Арендный бизнес, окупаемость - 8 лет и 7 месяцев. Предлагается на продажу готовый арендный бизнес, торговое помещение в торговом центре в городе Москва ЮЗАО, по адресу улица Введенского дом 13Б. Сетевой Различные арендаторы Перекресток, Фонбет, Лига Ставок и др. Текущий месячный арендный поток - 3 390 000 руб. Окупаемость данного арендного бизнеса - 8 лет и 7 месяцев. Площадь помещения - 2354 кв м. Ближайшая станция метро - Беляево, расстояние до метро - 15 минут пешком. Помещение расположено на 1-м этаже 2-этажного здания. Размер установленной электрической мощности - 260 кВт. Высота потолков - 3 м. Вход - Общий. Стоимость объекта - 350 000 000 руб., или 148 883 руб. за 1 кв м. Объект расположен на первой линии домов. Остановка городского транспорта расположена в непосредственной близости. Объект расположен на оживленной магистрали, вследствие чего есть высокий автомобильный трафик. Вокруг - интенсивный пешеходный трафик. Прекрасная видимость со стороны улицы. Есть возможность для размещения дополнительных рекламных вывесок. Объект находится в густонаселенном спальном районе с плотной жилой застройкой. Район расположения объекта имеет развитую и уже сложившуюся инфраструктуру. Есть стихийная парковка. Панорамное остекление. На объекте отсутствуют какие-либо обременения. Высоколиквидный объект с отличной окупаемостью.

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

www.dan.ru/rent/commercial/258673784/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ГИИС

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЮЗАО > Гагаринский > метро Академическая > Ломоносовский проспект


19 июл, 09:29 22 просмотра, 1 за сегодня

Торговая площадь, 128 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ломоносовский просп., 11/70 На карте

- Университет - 8 мин, пешком
- Академическая - 4 мин, на транспорте
- Профсоюзная - 20 мин, пешком

В избранное




256 000 Р/мес.
24 000 Р за м² в год

ID 2338144
+7 965 107-80-99

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

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

Написать сообщение



6 фото

128 м² Площадь 1 из 8 Этаж Свободно Помещение

Отзыв о сайте

www.dan.ru/rent/commercial/258673784/

128 м² Площадь 1 из 8 Этаж Свободно Помещение

Сдается площадь 128квм (целиком или частично) в действующему Гастроном. Высокий трафик покупателей за счет других арендаторов, расположения(угловой дом на пересечении проспектов ломоносовского и ленинского); остановка напротив входа, метро в шаговой доступности, высокая проходимость. Ставка 2000р за всю площадь, КУ отдельно, долгосрочный договор не рассматривается.

Возможное назначение

Торговая площадь

Еще: кондитерская, бытовые услуги, другое, аптека, продукты, фотостудия, мастерская, авиа касса, алкомаркет, бьютиерия, бутик, буфет, детский магазин, зоомагазины, зоотовары, косметика, кулинария, обмен валюты, парфюмерия, посуда, пункт выдачи, сувениры, сумки, суши, типография, товары для дома, ...

Показать все

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Условие	Значение	Тип аренды	Детали
Цена	256 000 Р/мес.	Прямая аренда	Прямая аренда
Ставка	24 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	256 000 Р	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-

Отзыв о сайте

www.dan.ru/rent/commercial/258673784/

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Торговая площадь, 128 м²

Показать телефон

Условия сделки

Цена	256 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	24 000 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	256 000 Р	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия

Тип помещения: street-retail
 Витринные окна: Есть
 Вход: Общий с улицы
 Состояние: Типовой ремонт

Инфраструктура

- Медицинский центр
- Банкомат
- Аптека
- Кафе
- Минимаркет

Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ломоносовский просп., 11/70
 Университет 8 мин. пешком Академическая 4 мин. на транспорте Профсоюзная 20 мин. пешком

256 000 Р/мес. 24 000 Р за м² в год

ID 2338144
 +7 965 107-80-99

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.

Арендный бизнес в Москве
 Стабильный доход. Профессиональный отбор объектов. Удобный онлайн сервис. Подробнее

Арендный бизнес в Москве
 Стабильный доход. Профессиональный отбор объектов. Удобный онлайн сервис. Подробнее

Арендный бизнес в Москве
 Стабильный доход. Профессиональный отбор объектов. Удобный онлайн сервис. Подробнее

www.dan.ru/rent/commercial/260115034/

Свободное назначение, 341 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Академический, ул. Крюжановского, 2/21 На карте
 Новые Черемушки - 2 мин. на транспорте Профсоюзная - 8 мин. пешком
 Академическая - 15 мин. пешком

В избранное

1 ЭТАЖ

ОТ СОБСТВЕННИКА

341 м² Площадь 1 из 5 Этаж Свободно Помещение

Площадь объекта 341,40 м2 возможно сделать открытое пространство. Первая линия, наличие парковки, большой автомобильный и пешеходный трафик, отличные видовые характеристики, остановка общественного транспорта.

700 000 Р/мес. 24 634 Р за м² в год

ID 56176585
 +7 917 529-48-96

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.

Аренда складских помещений!
 Помещения класса "А"1, 5 складских комплексов в Московской области. Подробнее на сайте!

Аренда складских помещений!
 Помещения класса "А"1, 5 складских комплексов в Московской области. Подробнее на сайте!

Аренда складских помещений!
 Помещения класса "А"1, 5 складских комплексов в Московской области. Подробнее на сайте!

www.dan.ru/rent/commercial/260115034/

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 341 м²

700 000 Р/мес.
24 634 Р за м² в год
Следить за изменениями цены
УСН, без комиссии

ID 56176585
+7 917 529-48-96

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

Площадь объекта 341,40 м² возможно сделать открытое пространство
Перевая левая, наличие парковки. Большой автомобильный и пешеходный трафик, отличные выверные характеристики, остановка общественного транспорта.
Кадастровый номер 77-06-0004001:10482

Ставка 25000 руб/м²/год или 700000 руб/месяц

Возможное назначение

- Офис
- Торговая площадь

Ещё: выставка, медицинский центр, продукты, общепит

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	700 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	24 634 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#)

[Отзыв о сайте](#)

www.dan.ru/rent/commercial/260115034/

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 341 м²

700 000 Р/мес.
24 634 Р за м² в год
Следить за изменениями цены
УСН, без комиссии

ID 56176585
+7 917 529-48-96

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

Москва, ЮЗАО, р-н Академический, ул. Крижиановского, 2/21
▲ Новые Черемушки 2 мин. на транспорте ▲ Профсоюзная 8 мин. пешком
▲ Академическая 15 мин. пешком

Положение рядом Инфраструктура Панорама

Общая площадь 341 м²

О доме

Год постройки	1957	Этажность	5
Материалы стен	Блочный	Подъездов	4
Аварийный	Нет	Квартир	66

[Отзыв о сайте](#)

Аренда складских помещений!
Помещения класса "А"1 5 складских комплексов в Московской области
Подробнее на сайте! [Узнать больше](#) [scraik.ru](#)

Аренда складских помещений!
Помещения класса "А"1 5 складских комплексов в Московской области
Подробнее на сайте! [Узнать больше](#) [scraik.ru](#)


Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".
Аренда складских помещений!

www.dan.ru/rent/commercial/217124261/

Торговая площадь, 100 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 72/2 На карте
 Университет - 12 мин. пешком Профсоюзная - 23 мин. пешком
 Новые Черемушки - 30 мин. пешком

В избранное



4 фото

100 м² Площадь 1 из 8 Этаж Занято до июля 2021 Помещение

Помещение расположено на перекрестке Ленинского проспекта и улицы Строителей. Площадь почти вся торговая. Сделан качественный дизайнерский ремонт. Вход и витрина на Ленинский проспект.

Возможное назначение

Отзыв о сайте

Инвестиционная платформа

290 000 ₽/мес.
34 800 ₽ за м² в год

ИРКО
андрей липейко
 ✓ Документы агента проверены
 Ещё 38 объектов

+7 901 129-56-58

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

Покупка Арендного бизнеса в Москве
 Продажа арендного бизнеса с арендатором. Стабильный доход. Регистрация на сайте.

[simplestate.ru >](#)


Покупка Арендного бизнеса в Москве
 Продажа арендного бизнеса с арендатором. Стабильный доход. Регистрация на сайте.

[simplestate.ru >](#)

Покупка Арендного бизнеса в Москве
 Продажа арендного бизнеса с арендатором. Стабильный доход. Регистрация на сайте.

[simplestate.ru >](#)

www.dan.ru/rent/commercial/217124261/



100 м² Площадь 1 из 8 Этаж Занято до июля 2021 Помещение

Помещение расположено на перекрестке Ленинского проспекта и улицы Строителей. Площадь почти вся торговая. Сделан качественный дизайнерский ремонт. Вход и витрина на Ленинский проспект.

Возможное назначение

Ещё: магазин, детский магазин, кафе/ресторан, банк, кондитерская, аптека

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	290 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	34 800 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обесчелительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#)

Тип помещения street-retail

290 000 ₽/мес.
34 800 ₽ за м² в год

ИРКО
андрей липейко
 ✓ Документы агента проверены
 Ещё 38 объектов

+7 901 129-56-58

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

Покупка Арендного бизнеса в Москве
 Продажа арендного бизнеса с арендатором. Стабильный доход. Регистрация на сайте.

[simplestate.ru >](#)

Покупка Арендного бизнеса в Москве
 Продажа арендного бизнеса с арендатором. Стабильный доход. Регистрация на сайте.

[simplestate.ru >](#)

Покупка Арендного бизнеса в Москве
 Продажа арендного бизнеса с арендатором. Стабильный доход. Регистрация на сайте.

[simplestate.ru >](#)

www.dan.ru/rent/commercial/217124261/

Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Торговая площадь, 100 м²

Ставка	34 800 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#)

Тип помещения: street-retail
 Витринные окна: Есть
 Вход: Отдельный с улицы
 Состояние: Дизайнерский ремонт
 Мебель: Нет

Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский прот., 72/2
 Университет 12 мин. пешком Профсоюзная 23 мин. пешком Новые Черемушки 30 мин. пешком

Положение рядом: Торг. площ., ПСН

290 000 Р/мес.
 34 800 Р за м² в год
 Следить за изменениями цены
 УСН, без комиссии

ИРДО: андрей липейко
 ✓ Документы агента проверены
 Еще 38 объектов
 +7 901 129-56-58

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

Покупка Арендного бизнеса в Москве
 Продажа арендного бизнеса с арендатором. Стабильный доход. Регистрация на сайте.
[simplestate.ru >](#)

Покупка Арендного бизнеса в Москве
 Продажа арендного бизнеса с арендатором. Стабильный доход. Регистрация на сайте.
 Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".
[simplestate.ru >](#)

www.dan.ru/rent/commercial/258942073/

Свободное назначение, от 53 до 470 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, ул. Архитектора Власова, 20А На карте
 Новые Черемушки - 9 мин. пешком Профсоюзная - 18 мин. пешком
 Калужская - 19 мин. пешком

В избранное

5 фото

От 53 до 470 м² Площадь
 1 из 2 Этаж
 Свободно Помещение

Доступные площади

53 м²	52 080 Р за м²/год	230 020 Р/мес
470 м²	28 080 Р за м²/год	1 099 800 Р/мес

от 230 020 до 1 099 800 Р/мес.
 от 28 080 Р за м² в год

ИРДО: ID 71538574
 +7 916 180-29-19

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 сообщение

Мебель на металлокаркасе для офиса от фабрики ZamM
[Узнать больше zamM.pro](#)

Арендный бизнес в Москве
 Стабильный доход. Профессиональный отбор объектов. Удобный онлайн сервис. Подробнее
[simplestate.ru >](#)

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

www.dan.ru/rent/commercial/258942073/

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, от 53 до 470 м²

От 53 до 470 м² Площадь

1 из 2 Этаж

Свободно Помещение

Доступные площади

53 м ²	52 080 Р за м ² /год	230 020 Р/мес
470 м ²	28 080 Р за м ² /год	1 099 800 Р/мес

Лот 165. Предлагаются помещения street retail в аренду площадью 53 и 470 м². Расположен в центре густонаселенного жилого массива, на 1 этаже 1 линии с витринными окнами и возможностью размещения вывески на фасаде. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. По всем интересующим вопросам звоните по телефону.

Возможное назначение

Торговая площадь

Ещё: свободное назначение, стрит ритейл, услуги

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	от 230 020 до 1 099 800 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	от 28 080 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-

[Отзыв о сайте](#)

Следи за ценой

от 230 020 до 1 099 800 Р/мес.

от 28 080 Р за м² в год

Следи за изменением цены

УСН, без комиссии

РРСО ID 71538574

+7 916 180-29-19

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать временный номер

Попытайтесь связаться, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Мебель на металлокаркасе для офиса от фабрики Zammm

[Узнать больше](#) zammm.pro

Арендный бизнес в Москве

Стабильный доход. Профессиональный отбор объектов. Удобный онлайн сервис. Подробнее

[simplestate.ru](#)

www.dan.ru/rent/commercial/258942073/

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, от 53 до 470 м²

Возможное назначение

Торговая площадь

Ещё: свободное назначение, стрит ритейл, услуги

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	от 230 020 до 1 099 800 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	от 28 080 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#)

Состояние Типовой ремонт

Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, ул. Архитектора Власова, 20А

▲ Новые Черемушки 9 мин. пешком ▲ Профсоюзная 18 мин. пешком ▲ Калужская 19 мин. пешком

[Похожие рядом](#) [Инфраструктура](#) [Панорама](#)

[Отзыв о сайте](#)

Следи за ценой

от 230 020 до 1 099 800 Р/мес.

от 28 080 Р за м² в год

Следи за изменением цены

УСН, без комиссии

РРСО ID 71538574

+7 916 180-29-19

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать временный номер

Попытайтесь связаться, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Мебель на металлокаркасе для офиса от фабрики Zammm

[Узнать больше](#) zammm.pro

Арендный бизнес в Москве

Стабильный доход. Профессиональный отбор объектов. Удобный онлайн сервис. Подробнее

Активация Windows

[simplestate.ru](#)

www.dan.ru/rent/commercial/229586364/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЮЗАО > Черемушки > метро Профсоюзная > Нахимовский проспект

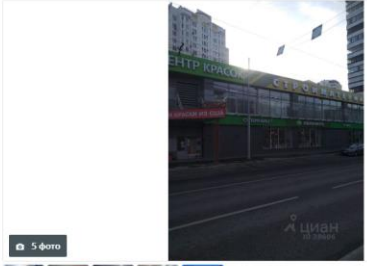
12 июл, 13:35 313 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 562 м²

в торговом комплексе «на Нахимовском проспекте, 61»
 Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, Нахимовский просп., 61 На карте

▲ Профсоюзная - 2 мин. пешком ▲ Новые Черемушки - 14 мин. пешком
 ▲ Академическая - 17 мин. пешком

В избранное



5 фото

562 м² Площадь 2 из 2 Этаж Свободно Помещение

1 399 380 Р/мес. ↑
 29 880 Р за м² в год

ИРГО ID 28606

+7 992 555-26-32
+7 983 666-82-96

SMS 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 сообщение

Мебель на металлокаркас для офиса от фабрики Zamt

Узнать больше zamt.pro

Покупка Арендного бизнеса в Москве

Продажа арендного бизнеса с арендатором. Стабильный доход. Регистрация на сайте.

Введите здесь текст для поиска

www.dan.ru/rent/commercial/229586364/

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 562 м²

Помещение на 2-ом этаже - отдельно стоящего здания. Коммуникации центральные. В непосредственной близости от метро. Первая линия домов. В районе развитая инфраструктура, пешеходный и автомобильный трафик. Отличное место под любое назначение, исторически сложившееся в течение 10 лет. На первом этаже здания располагается магазин "Азбука вкуса"

Возможное назначение

Торговая площадь

Еще: кальянная, медицинский центр, ломбард, общепит, стоматология, бильярдная, другое

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	1 399 380 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	29 880 Р за м²/год.	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия

Состояние: Типовой ремонт

Парковка: Наземная

1 399 380 Р/мес. ↑
 29 880 Р за м² в год

Следить за изменениями цены
 УСН, без комиссии

ИРГО ID 28606

+7 992 555-26-32
+7 983 666-82-96

SMS 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 сообщение

Мебель на металлокаркас для офиса от фабрики Zamt

Узнать больше zamt.pro

Покупка Арендного бизнеса в Москве

Продажа арендного бизнеса с арендатором. Стабильный доход. Регистрация на сайте.

Введите здесь текст для поиска

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022841-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Глазковой Елене Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

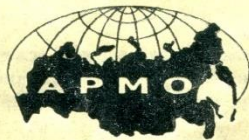
Директор  А.С. Бункин

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

АО «СПЕЦИОН» Москва, 2021 г. - № 12/16-884



014956 - KA1



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

27 июня 2011 г.

Дата

№ 2725-11

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Глазкова (Кутишкина) Елена Николаевна

Паспорт—46 11 №338279 выдан

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

24.06.2011

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

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

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

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

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

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.



Москва





НП "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19
115184, г. Москва, а/я 10
Тел/Факс (495) 661-80-90, 502-99-19, 507-78-54
E-mail: armo@sroaromo.ru

Выписка № 96 -06/11

**из реестра членов Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

29 июня 2011 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ" выдана по заявлению

Глазковой Елены Николаевны

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

о том, что Глазкова (Кутишкина) Елена Николаевна

(Ф.И.О. оценщика)

(Не) является членом Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
(нужное подчеркнуть)

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

и (не) включен (а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
(нужное подчеркнуть)

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

19 сентября 2008 г. за регистрационным № 1438

Исполнительный директор

Е. В. Петровская



**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-060333/20**

«06» августа 2020 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Глазкова Елена Николаевна
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 46 11 № 338279 выдан ОУФМС России по Московской обл. по Волоколамскому Муниципальному р-ну 24.06.2011 г.
Адрес регистрации: Московская область, г. Волоколамск, ул. Проезд Стронтелей, д. 1, кв. 15.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое 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 2020 г. по «10» сентября 2021 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000,00 (Триста тысяч 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. **1 200,00 (Одна тысяча двести рублей 00 копеек)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «21» августа 2020 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)362-39-08	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Глазкова Елена Николаевна

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:


 (Бюрокова Елена Викторовна, действующая на основании Доверенности № 77 АГ 2657933 от 24.04.2020 г.)

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-060333/20

«16» марта 2021 года

г. Москва

СПАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и Глазкова Елена Николаевна, именуемая в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям Договора страхования № 433-060333/20 от «06» августа 2020 г. (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению изложить раздел «4. Страховая сумма» в следующей редакции:
 - «4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) в период с «11» сентября 2020 года по «28» марта 2021 года устанавливается в размере 300 000,00 (Триста тысяч рублей 00 копеек).
 - 4.1.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) в период с «29» марта 2021 года по «10» сентября 2021 года 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)».
2. Размер дополнительной страховой премии, подлежащей доплате по настоящему Дополнительному соглашению, составляет 2 000,00 (Две тысячи рублей 00 копеек). Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «02» апреля 2021 г.
При неуплате дополнительной страховой премии в срок, установленный в настоящем Дополнительном соглашении как дата уплаты дополнительной страховой премии, настоящее Дополнительное соглашение считается не вступившим в силу и не влечёт каких-либо правовых последствий для его сторон.
3. Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.
4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.
5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «16» марта 2021 года при условии оплаты Дополнительной страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением.
6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику и два - Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Глазкова Елена Николаевна

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Бирюкова Елена Викторовна, действующая по Доверенности № 77 АГ 2657933 от 24.04.2020 г.)





**ДОГОВОР № 03/21/134/014
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

г. Волоколамск,

«18» января 2021 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 Филимоновой Ольги Владимировны, действующего на основании доверенности № 5362-ДФ от 09.11.2020г 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

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

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

4. СТРАХОВАЯ СУММА

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

4.1. для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям:	5 000 000,00 руб.
4.2. вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности по всем страховым случаям:	30 000 000,00 руб.
В том числе по одному страховому случаю в соответствии с п. 3.1б) настоящего договора:	30 000 000,00 руб.
4.3. Для ущерба, причинённого 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

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 2021г. по 23.59 часов «28» января 2022г.

7.2. Период страхования начинается в 00.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 00.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 23.59 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. 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.

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

7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

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 2021 г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

- 9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.
9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.
9.3. Если убыток или расходы являются возмещаемыми по настоящему договору страхования также подлежат возмещению по договору страхования ответственности оценщика, то выплата страхового возмещения по настоящему договору страхования производится после того, как будет исчерпана страховая сумма по договору страхования, по которому Страхователем является сам оценщик.

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 № 04/20/134/014 от 21 января 2020 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

СТРАХОВАТЕЛЬ

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


Руководитель Агентства в г. Волоколамск
(Фишимова Ольга Владимировна)
М.П.


Директор ООО «Ресурс»
(Рогов Алексей Михайлович)
М.П.
«РЕСУРС»

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:
Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденции: 125091, г. Москва, 59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.
Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Волоколамске для корреспонденции:
Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34
Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ)
Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной передачи документов по убыткам) Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:
☎ 8 (800) 200 99 77
Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

Всего прошито, пронумеровано 121
Страниц 121
Евг. Ушаков

