

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЕСУРС"



УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Ресурс»

Рогов А.М.

«10» апрель 2023 год

4072/23/Н

ОТЧЕТ № 4072/23/Н

по обоснованию справедливой стоимости имущества,
расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва,
Мичуринский проспект, д. 36, входящего в состав активов Закрытого
паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ».

по состоянию на 07 апреля 2023 года.

Заказчик.

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

Московская область, 2023 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ, УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ, СИМВОЛОВ, ЕДИНИЦ И ТЕРМИНОВ	3
ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ	5
ВВЕДЕНИЕ	12
1. Основные факты и выводы	12
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	12
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	13
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	14
1.4. Основания для проведения оценки	15
1.5. Дата составления отчета	15
1.6. Порядковый номер отчета	15
2. Задание на оценку, в соответствии с требованиями федеральных стандартов	15
3. Сведения о заказчике и об исполнителе	19
4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	22
5. Применяемые Стандарты оценочной деятельности	24
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	25
6. Этапы процесса оценки	25
7. Описание объекта оценки	25
7.1. Сведения об объекте оценки	25
7.1.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком	25
7.1.3. Краткая характеристика оцениваемого объекта недвижимости	26
7.2. Визуальный осмотр объекта оценки	42
7.3. Анализ местоположения объекта оценки	45
8. Анализ рынка	47
8.1.1. Основные показатели развития экономики	47
8.1.2. Обзор общеэкономической и социально-экономической ситуации в регионе	49
8.2. Обзор состояния рынка недвижимости региона	51
8.3. Обзор сегмента рынка, к которому относится объект оценки	52
9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	55
10. Описание процесса оценки объекта оценки	56
10.1. Методология оценки	56
10.2. Вид определяемой стоимости	56
10.3. Состав и качество оцениваемых прав	56
10.3.1. Юридическая подоснова оценки	57
10.3.2. Анализ стандартов финансовой отчетности	57
10.3.3. Описание качества передаваемых прав	57
10.4. Описание процесса оценки	58
10.4.1. Затратный подход	59
10.5. Рыночный подход	78
10.6. Доходный подход	89
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	99
11. Согласование результатов и итоговое заключение о стоимости	99
12. Заявление о качестве	104
13. Квалификация исполнителей	105
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	106
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	107

ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ, УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ, СИМВОЛОВ, ЕДИНИЦ И ТЕРМИНОВ

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

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

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

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

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

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

К объектам оценки относятся:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ



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

ОЦЕНОЧНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

к отчету № 4072/23/Н по определению справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ»

Основание проведения оценки: Дополнительное соглашение № 7 от 06 апреля 2023 года, заключенное между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АТЛАНТ» в лице генерального директора Короткова Игоря Александровича и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года.

Наименование и место нахождения объекта оценки: объектом оценки является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ»:

- нежилое помещение площадью 1952,30 кв.м. расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36 (подвал №0 пом. I ком. 1-46; пом. Ia ком. 1; ком. В; этаж №1 пом. II-III ком. 1-18, пом. IVa ком. 1; ком. в2). Кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30044;
- нежилое помещение площадью 22,40 кв.м. расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36 (этаж №1 ком. Б, Б1; этаж №2 ком. Б). Кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30045;
- нежилое помещение площадью 43,70 кв.м. расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36 (этаж №1 ком. А; этаж №2 ком. А). Кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30046;
- нежилое помещение площадью 46,20 кв.м. расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36 (этаж №1 ком. Г, Г1). Кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30047;
- нежилое помещение площадью 39,70 кв.м. расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36 (этаж №1 ком. В, в, в1, этаж №2 ком. В). Кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30048.

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

(Полное описание объекта оценки полностью предоставлено в составе Отчета № 4072/23/Н)

Собственник объекта: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев (согласно данным Выписок из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.10.2022 года).

Вид права: общая долевая собственность

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

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

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

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

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

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439.

Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964579 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный № 16236, выдано в 2011 г. Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П.Пастухова, г. Ярославль; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-083136/22, выдан 11 августа 2022 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три

миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2022 года по 10 сентября 2023 года.

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

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) г.Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года.

Реестровый номер в СРОО: 1438. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964574 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-083133/22 выдан 11 августа 2022 года, выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2022 года по 10 сентября 2023 года.

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

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

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439.

Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964579 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный № 16236, выдано в 2011 г. Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П.Пастухова, г. Ярославль; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-083136/22, выдан 11 августа 2022 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2022 года по 10 сентября 2023 года.

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

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) г.Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1438. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964574 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-083133/22 выдан 11 августа 2022 года, выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2022 года по 10 сентября 2023 года.

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

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

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

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

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

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

Сведения о независимости оценщика

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

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

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

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

Цель оценки: определение справедливой стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 апреля 2023 года** по состоянию на **07 апреля 2023 года**.

Дата составления и порядковый номер отчета: В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 4072/23/Н. Датой составления Отчета является **10 апреля 2023 года**.

Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ», по состоянию на «07» апреля 2023 года, без учета НДС, составляет:

стоимость нежилого помещения площадью 1952,30 кв.м. (подвал №0 пом. I ком. I-46; пом. Ia ком. I; ком. B; этаж №1 пом. II-III ком. I-18, пом. IVa ком. I; ком. в2), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30044, составляет:

260 610 575 рублей

(Двести шестьдесят миллионов шестьсот десять тысяч пятьсот семьдесят пять рублей)

стоимость нежилого помещения площадью 22,40 кв.м. (этаж №1 ком. Б, Б1; этаж №2 ком. Б), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30045, составляет:

1 152 480 рублей

(Один миллион сто пятьдесят две тысячи четыреста восемьдесят рублей)

стоимость нежилого помещения площадью 43,70 кв.м. (этаж №1 ком. А; этаж №2 ком. А), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30046, составляет:

2 248 365 рублей

(Два миллиона двести сорок восемь тысяч триста шестьдесят пять рублей)

стоимость нежилого помещения площадью 46,20 кв.м. (этаж №1 ком. Г, Г1), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30047, составляет:

2 376 990 рублей

(Два миллиона триста семьдесят шесть тысяч девятьсот девяносто рублей)

стоимость нежилого помещения площадью 39,70 кв.м. (этаж №1 ком. В, в, в1, этаж №2 ком. В), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30048, составляет:

2 042 565 рублей

(Два миллиона сорок две тысячи пятьсот шестьдесят пять рублей)

Оценка проведена затратным, 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 № 4072/23/Н.

Оценщик 1 категории


Белодедова Е.А.

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 1952,30 кв.м. расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36 (подвал №0 пом.І ком.1-46; пом.Іа ком.1; ком.В; этаж №1 пом.ІІ-ІІІ ком.1-18, пом.ІVа ком.1; ком.в2). Кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30044;

- нежилое помещение площадью 22,40 кв.м. расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36 (этаж №1 ком. Б, Б1; этаж №2 ком. Б). Кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30045;

- нежилое помещение площадью 43,70 кв.м. расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36 (этаж №1 ком.А; этаж №2 ком.А). Кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30046;

- нежилое помещение площадью 46,20 кв.м. расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36 (этаж №1 ком. Г, Г1). Кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30047;

- нежилое помещение площадью 39,70 кв.м. расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36 (этаж №1 ком.В, в, в1, этаж №2 ком.В). Кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30048.

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

Собственник объекта: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев (согласно данным Выписок из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.10.2022 года).

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 апреля 2023 года по состоянию на 07 апреля 2023 года.

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

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

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

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

Расчет стоимости затратным подходом показал следующий результат:

стоимость нежилого помещения площадью 1952,30 кв.м. (подвал №0 пом. I ком. 1-46; пом. Ia ком. 1; ком. B; этаж №1 пом. II-III ком. 1-18, пом. IVa ком. 1; ком. B2), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30044, составляет:

100 445 835 рублей

(Сто миллионов четыреста сорок пять тысяч восемьсот тридцать пять рублей)

стоимость нежилого помещения площадью 22,40 кв.м. (этаж №1 ком. Б, Б1; этаж №2 ком. Б), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30045, составляет:

1 152 480 рублей

(Один миллион сто пятьдесят две тысячи четыреста восемьдесят рублей)

стоимость нежилого помещения площадью 43,70 кв.м. (этаж №1 ком. А; этаж №2 ком. А), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30046, составляет:

2 248 365 рублей

(Два миллиона двести сорок восемь тысяч триста шестьдесят пять рублей)

стоимость нежилого помещения площадью 46,20 кв.м. (этаж №1 ком. Г, Г1), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30047, составляет:

2 376 990 рублей

(Два миллиона триста семьдесят шесть тысяч девятьсот девяносто рублей)

стоимость нежилого помещения площадью 39,70 кв.м. (этаж №1 ком. В, в, в1, этаж №2 ком. В), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30048, составляет:

2 042 565 рублей

(Два миллиона сорок две тысячи пятьсот шестьдесят пять рублей)

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:

стоимость нежилого помещения площадью 1952,30 кв.м. (подвал №0 пом.І ком.1-46; пом.Іа ком.1; ком.В; этаж №1 пом.ІІ-ІІІ ком.1-18, пом.ІVа ком.1; ком.в2), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30044, составляет:

288 233 667 рублей

(Двести восемьдесят восемь миллионов двести тридцать три тысячи шестьсот шестьдесят семь рублей)

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

Расчет стоимости доходным подходом показал следующий результат:

стоимость нежилого помещения площадью 1952,30 кв.м. (подвал №0 пом.І ком.1-46; пом.Іа ком.1; ком.В; этаж №1 пом.ІІ-ІІІ ком.1-18, пом.ІVа ком.1; ком.в2), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30044, составляет:

232 987 482 рубля

(Двести тридцать два миллиона девятьсот восемьдесят семь тысяч четыреста восемьдесят два рубля)

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ», по состоянию на «07» апреля 2023 года, без учета НДС, составляет:

стоимость нежилого помещения площадью 1952,30 кв.м. (подвал №0 пом.І ком.1-46; пом.Іа ком.1; ком.В; этаж №1 пом.ІІ-ІІІ ком.1-18, пом.ІVа ком.1; ком.в2), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30044, составляет:

260 610 575 рублей

(Двести шестьдесят миллионов шестьсот десять тысяч пятьсот семьдесят пять рублей)

стоимость нежилого помещения площадью 22,40 кв.м. (этаж №1 ком. Б, Б1; этаж №2 ком. Б), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30045, составляет:

1 152 480 рублей

(Один миллион сто пятьдесят две тысячи четыреста восемьдесят рублей)

стоимость нежилого помещения площадью 43,70 кв.м. (этаж №1 ком.А; этаж №2 ком.А), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30046, составляет:

2 248 365 рублей

(Два миллиона двести сорок восемь тысяч триста шестьдесят пять рублей)

стоимость нежилого помещения площадью 46,20 кв.м. (этаж №1 ком. Г, Г1), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30047, составляет:

2 376 990 рублей

(Два миллиона триста семьдесят шесть тысяч девятьсот девяносто рублей)

стоимость нежилого помещения площадью 39,70 кв.м. (этаж №1 ком. В, в, в1, этаж №2 ком. В), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30048, составляет:

2 042 565 рублей

(Два миллиона сорок две тысячи пятьсот шестьдесят пять рублей)

1.4. Основание проведения оценки: Дополнительное соглашение № 7 от 06 апреля 2023 года, заключенное между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АТЛАНТ» в лице генерального директора Короткова Игоря Александровича и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года.

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

1.6. Порядковый номер отчета: В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 4072/23/Н.

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

Объект оценки: объектом оценки является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ»:

- нежилое помещение площадью 1952,30 кв.м. расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36 (подвал №0 пом.І ком.1-46; пом.Іа ком.1; ком.В; этаж №1 пом.ІІ-ІІІ ком.1-18, пом.ІVа ком.1; ком.в2). Кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30044;

- нежилое помещение площадью 22,40 кв.м. расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36 (этаж №1 ком. Б, Б1; этаж №2 ком. Б). Кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30045;

- нежилое помещение площадью 43,70 кв.м. расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36 (этаж №1 ком.А; этаж №2 ком.А). Кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30046;

- нежилое помещение площадью 46,20 кв.м. расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36 (этаж №1 ком. Г, Г1). Кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30047;
 - нежилое помещение площадью 39,70 кв.м. расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36 (этаж №1 ком.В, в, в1, этаж №2 ком.В). Кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30048.
- Согласно представленным документам в отношении объектов оценки имеются ограничения прав и обременение объекта недвижимости: аренда, доверительное управление.

Состав объекта оценки: объектом оценки является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ»:

- нежилое помещение площадью 1952,30 кв.м. расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36 (подвал №0 пом.І ком.1-46; пом.Іа ком.1; ком.В; этаж №1 пом.ІІ-ІІІ ком.1-18, пом.ІVа ком.1; ком.в2). Кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30044;
- нежилое помещение площадью 22,40 кв.м. расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36 (этаж №1 ком. Б, Б1; этаж №2 ком. Б). Кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30045;
- нежилое помещение площадью 43,70 кв.м. расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36 (этаж №1 ком.А; этаж №2 ком.А). Кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30046;
- нежилое помещение площадью 46,20 кв.м. расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36 (этаж №1 ком. Г, Г1). Кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30047;
- нежилое помещение площадью 39,70 кв.м. расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36 (этаж №1 ком.В, в, в1, этаж №2 ком.В). Кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30048.

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

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев (согласно данным Выписок из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.10.2022 года).

Вид права: общая долевая собственность

Согласно представленным документам в отношении объекта оценки имеется ограничение 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».

Форма составления отчета об оценке: документ на бумажном носителе.

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 апреля 2023 года по состоянию на 07 апреля 2023 года.

Срок проведения оценки: не позднее 11 апреля 2023 года, в соответствии с Дополнительным соглашением № 7 от 06 апреля 2023 года, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АТЛАНТ» в лице генерального директора Короткова Игоря Александровича и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

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

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

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

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

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

Реквизиты Исполнителя: Адрес местонахождения: 143 600, Россия, Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Тел. 8 (49636) 2-39-68. Юридический адрес: 143 600, Россия, Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. ИНН 5004026778; Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ выдано 27 мая 2015 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 19 по Московской области; ОГРН 1155004000436, дата присвоения ОГРН 27.05.2015 года.
Договор № 01/23/134/014 страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от 12 января 2023 года, выдан ПАО СК «Росгосстрах» на страховую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора страхования с 29 января 2023 года по 28 января 2024 года.

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

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022844-1 от 25 июня 2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 25 июня 2021 года № 205, бланк 014958-КА1, срок действия аттестата до 25 июня 2024 года.
Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439.

Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964579 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный № 16236, выдано в 2011 г. Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П.Пастухова, г. Ярославль; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-083136/22, выдан 11 августа 2022 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три

миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2022 года по 10 сентября 2023 года.

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

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) г.Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года.

Реестровый номер в СРОО: 1438. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964574 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-083133/22 выдан 11 августа 2022 года, выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2022 года по 10 сентября 2023 года.

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

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

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439.

Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964579 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный № 16236, выдано в 2011 г. Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П.Пастухова, г. Ярославль; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-083136/22, выдан 11 августа 2022 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2022 года по 10 сентября 2023 года.

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

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) г.Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1438. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964574 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-083133/22 выдан 11 августа 2022 года, выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2022 года по 10 сентября 2023 года.

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

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

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

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

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

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

Сведения о независимости оценщика

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

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

Оценщик Белодедова Екатерина Алексеевна и Глазкова Елена Николаевна не имеют 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:

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

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

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

Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

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

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

6. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки состоит из нескольких последовательно выполняемых этапов:

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

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Сведения об объекте оценки

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

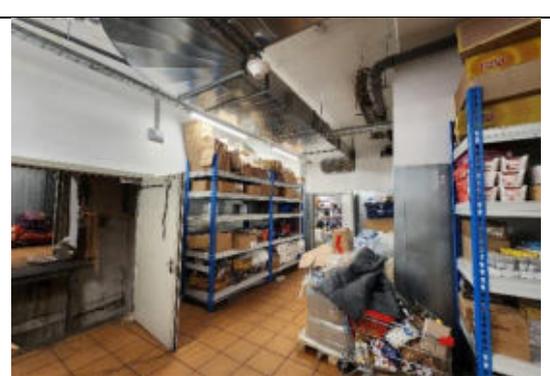
7.1.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком.

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

- выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
- технического плана помещения;
- технического паспорта помещения от 31.12.2019г.;
- поэтажного плана и экспликации к поэтажному плану;
- соглашения о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 16.04.2021 года.

7.1.3. Краткая характеристика оцениваемых объектов представлена в следующей таблице:

Таблица 1

Общая информация	
Наименование объекта оценки	Нежилое помещение
Фотографии помещений	
	
	
	
	

Продолжение таблицы 1	
Правообладатель	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.10.2022 года)
Вид права	Общая долевая собственность
Кадастровый номер объекта	77:07:0013003:30044
Кадастровый номер помещения, в котором расположен объект недвижимости	77:07:0013003
Кадастровая стоимость объекта оценки	Не определена
Функциональное назначение	Нежилое помещение торгового назначения со вспомогательными помещениями
Ограничения использования	Аренда, доверительное управление.
Описание местоположения объекта оценки	
Адрес объекта:	Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36
Административный округ	Западный административный округ
Территориально-экономическая зона	Район Раменки
Расположение относительно основных магистралей	Мичуринский проспект в непосредственной близости ТТК – приблизительно 5 километров МКАД – приблизительно 5,6 километра
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	Станция метро «Раменки» - в непосредственной близости (приблизительно 70 м. (1 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

Продолжение таблицы 1	
Описание характеристик земельного участка	
Площадь земельного участка, м ²	2322
Вид прав на землю	Аренда
Категория земель	Земли населённых пунктов
Наличие и состав коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Кадастровый номер	50:07:0013003:26662
Кадастровая стоимость	132128278,38
Обустройство участка	Замощение
Наличие ограждения	Отсутствует
Физические характеристики объекта оценки (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
Общая площадь, м ²	1952,30
В том числе основная площадь, м ²	1952,30
Этажность строения	2 этажное
Этаж расположения и номера помещений на поэтажном плане	подвал №0 пом. I ком. 1-46; пом. Ia ком. 1; ком. B; этаж №1 пом. II-III ком. 1-18, пом. IVa ком. 1; ком. B2
Тип здания	Помещения в отдельно стоящем капитальном нежилом здании
Высота помещений, м.	3,20 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	От магистральных сетей
Канализация	От магистральных сетей
Отопление	От магистральных сетей
Вода (хол)	От магистральных сетей
Вентиляция	Имеется
Охранная сигнализация	Имеется
Видеонаблюдение	Имеется
Кондиционирование	Имеется
Телефон	Имеется
Интернет	Имеется
Группа капитальности	В техническом паспорте не указана
Наличие мансарды, технического подполья, подвала	Подвал
Год постройки здания	1973
Данные о реконструкции/проведении последнего ремонта	Ремонт производился
Состав площадей	Основная, вспомогательная
Памятник архитектуры	Нет
Описание конструкций объекта недвижимости (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
Строительные конструкции	фундамент – бетонный; стены – панельные; перегородки – панельные; перекрытия – железобетонные плиты; полы – плитка керамическая; проемы – ПВХ, металлические 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

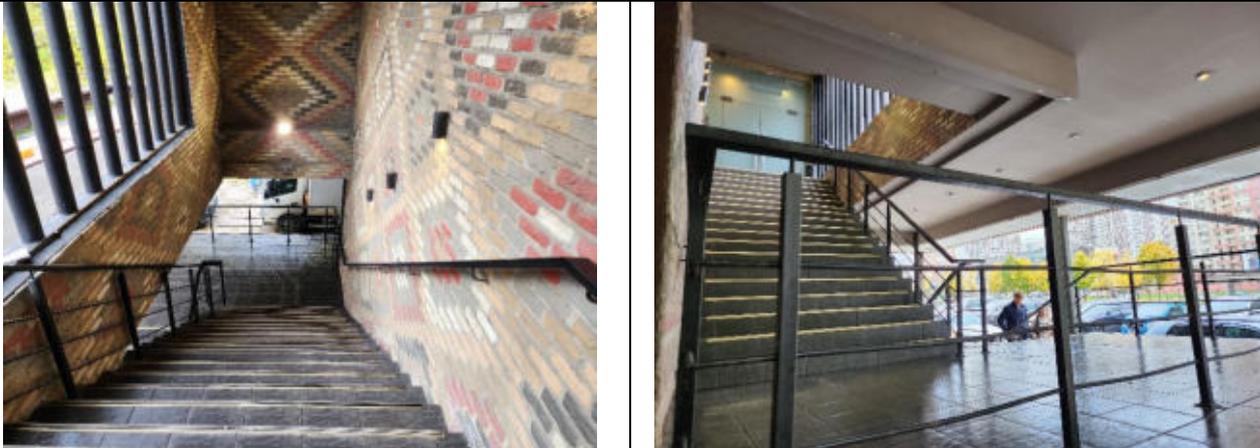
Общая информация	
Наименование объекта оценки	Нежилое помещение
Фотографии помещений	
	
Правообладатель	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.10.2022 года).
Вид права	Общая долевая собственность
Кадастровый номер объекта	77:07:0013003:30045
Кадастровый номер помещения, в котором расположен объект недвижимости	77:07:0013003
Кадастровая стоимость объекта оценки	Не определена
Функциональное назначение	Нежилое помещение вспомогательного назначения (лестница)
Ограничения использования	Доверительное управление.
Описание местоположения объекта оценки	
Адрес объекта:	Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36
Административный округ	Западный административный округ
Территориально-экономическая зона	Район Раменки
Расположение относительно основных магистралей	Мичуринский проспект в непосредственной близости ТТК – приблизительно 5 километров МКАД – приблизительно 5,6 километра

Продолжение таблицы 2	
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	Станция метро «Раменки» - в непосредственной близости (приблизительно 70 м. (1 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	2322
Вид прав на землю	Аренда
Категория земель	Земли населённых пунктов
Наличие и состав коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Кадастровый номер	50:07:0013003:26662
Кадастровая стоимость	132128278,38
Обустройство участка	Замоещение
Наличие ограждения	Отсутствует
Физические характеристики объекта оценки (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
Общая площадь, м²	22,40
В том числе основная площадь, м²	22,40
Этажность строения	2 этажное
Этаж расположения и номера помещения на поэтажном плане	этаж №1 ком. Б, Б1; этаж №2 ком. Б
Тип здания	Помещения в отдельно стоящем капитальном нежилом здании
Высота помещений, м.	3,20 м
Прочие параметры	-
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) Вентиляция Охранная сигнализация Видеонаблюдение Кондиционирование Телефон Интернет	От магистральных сетей От магистральных сетей От магистральных сетей От магистральных сетей Имеется Имеется Имеется Имеется Имеется Имеется
Группа капитальности	В техническом паспорте не указана
Год постройки здания	1973
Данные о реконструкции/проведении последнего ремонта	Ремонт производился
Состав площадей	Основная, вспомогательная
Памятник архитектуры	Нет
Описание конструкций объекта недвижимости (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
Строительные конструкции	фундамент – бетонный; стены – панельные; перегородки – панельные; перекрытия – железобетонные плиты; полы – плитка керамическая; проемы – ПВХ, металлические отделочные работы – стандартный ремонт Лестница бетонная
Инженерное обеспечение. Санитарно-технические устройства	холодное водоснабжение, канализация, электроосвещение, отопление – от централизованных сетей.
Физическое состояние объекта	Хорошее
Данные о внешнем виде фасада дома	Хорошее

Продолжение таблицы 2	
Наличие удобного подъезда	Имеется
Обеспечение безопасности	-

Таблица 3

Общая информация	
Наименование объекта оценки	Нежилое помещение
Фотографии помещений	
	
Правообладатель	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.10.2022 года).
Вид права	Общая долевая собственность
Кадастровый номер объекта	77:07:0013003:30046
Кадастровый номер помещения, в котором расположен объект недвижимости	77:07:0013003
Кадастровая стоимость объекта оценки	Не определена
Функциональное назначение	Нежилое помещение вспомогательного назначения (лестница)
Ограничения использования	Доверительное управление.
Описание местоположения объекта оценки	
Адрес объекта:	Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36
Административный округ	Западный административный округ
Территориально-экономическая зона	Район Раменки

Продолжение таблицы 3	
Расположение относительно основных магистралей	Мичуринский проспект в непосредственной близости ТТК – приблизительно 5 километров МКАД – приблизительно 5,6 километра
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	Станция метро «Раменки» - в непосредственной близости (приблизительно 70 м. (1 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	2322
Вид прав на землю	Аренда
Категория земель	Земли населённых пунктов
Наличие и состав коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Кадастровый номер	50:07:0013003:26662
Кадастровая стоимость	132128278,38
Обустройство участка	Замощение
Наличие ограждения	Отсутствует
Физические характеристики объекта оценки (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
Общая площадь, м²	43,70
В том числе основная площадь, м²	43,70
Этажность строения	2 этажное
Этаж расположения и номера помещения на поэтажном плане	этаж №1 ком.А; этаж №2 ком.А
Тип здания	Помещения в отдельно стоящем капитальном нежилом здании
Высота помещений, м.	3,20 м
Прочие параметры	-
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) Вентиляция Охранная сигнализация Видеонаблюдение Кондиционирование Телефон Интернет	От магистральных сетей От магистральных сетей От магистральных сетей От магистральных сетей Имеется Имеется Имеется Имеется Имеется Имеется
Группа капитальности	В техническом паспорте не указана
Год постройки здания	1973
Данные о реконструкции/проведении последнего ремонта	Ремонт производился
Состав площадей	Основная, вспомогательная
Памятник архитектуры	Нет
Описание конструкций объекта недвижимости (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
Строительные конструкции	фундамент – бетонный; стены – панельные; перегородки – панельные; перекрытия – железобетонные плиты; полы – плитка керамическая; проемы – ПВХ, металлические отделочные работы – стандартный ремонт Лестница бетонная
Инженерное обеспечение. Санитарно-технические устройства	холодное водоснабжение, канализация, электроосвещение, отопление – от централизованных сетей.
Физическое состояние объекта	Хорошее
Данные о внешнем виде фасада дома	Хорошее

Продолжение таблицы 3	
Наличие удобного подъезда	Имеется
Обеспечение безопасности	-

Таблица 4

Общая информация	
Наименование объекта оценки	Нежилое помещение
Фотографии помещений	
	
	
Правообладатель	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.10.2022 года).
Вид права	Общая долевая собственность
Кадастровый номер объекта	77:07:0013003:30047

Продолжение таблицы 4	
Кадастровый номер помещения, в котором расположен объект недвижимости	77:07:0013003
Кадастровая стоимость объекта оценки	Не определена
Функциональное назначение	Нежилое помещение вспомогательного назначения (лестница)
Ограничения использования	Доверительное управление.
Описание местоположения объекта оценки	
Адрес объекта:	Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36
Административный округ	Западный административный округ
Территориально-экономическая зона	Район Раменки
Расположение относительно основных магистралей	Мичуринский проспект в непосредственной близости ТТК – приблизительно 5 километров МКАД – приблизительно 5,6 километра
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	Станция метро «Раменки» - в непосредственной близости (приблизительно 70 м. (1 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, м ²	2322
Вид прав на землю	Аренда
Категория земель	Земли населённых пунктов
Наличие и состав коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Кадастровый номер	50:07:0013003:26662
Кадастровая стоимость	132128278,38
Обустройство участка	Замоещение
Наличие ограждения	Отсутствует
Физические характеристики объекта оценки (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
Общая площадь, м ²	46,20
В том числе основная площадь, м ²	46,20

Продолжение таблицы 4	
Этажность строения	2 этажное
Этаж расположения и номера помещения на поэтажном плане	этаж №1 ком. Г, Г1
Тип здания	Помещения в отдельно стоящем капитальном нежилом здании
Высота помещений, м.	3,20 м
Прочие параметры	-
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) Вентиляция Охранная сигнализация Видеонаблюдение Кондиционирование Телефон Интернет	От магистральных сетей От магистральных сетей От магистральных сетей От магистральных сетей Имеется Имеется Имеется Имеется Имеется Имеется
Группа капитальности	В техническом паспорте не указана
Год постройки здания	1973
Данные о реконструкции/проведении последнего ремонта	Ремонт производился
Состав площадей	Основная, вспомогательная
Памятник архитектуры	Нет

Описание конструкций объекта недвижимости (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
Строительные конструкции	фундамент – бетонный; стены – панельные; перегородки – панельные; перекрытия – железобетонные плиты; полы – плитка керамическая; проемы – ПВХ, металлические отделочные работы – стандартный ремонт Лестница бетонная
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	-

Таблица 5

Общая информация	
Наименование объекта оценки	Нежилое помещение
Фотографии помещений	
	
Правообладатель	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.10.2022 года).

Продолжение таблицы 5	
Вид права	Общая долевая собственность
Кадастровый номер объекта	77:07:0013003:30048
Кадастровый номер помещения, в котором расположен объект недвижимости	77:07:0013003
Кадастровая стоимость объекта оценки	Не определена
Функциональное назначение	Нежилое помещение вспомогательного назначения (лестница)
Ограничения использования	Доверительное управление.
Описание местоположения объекта оценки	
Адрес объекта:	Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36
Административный округ	Западный административный округ
Территориально-экономическая зона	Район Раменки
Расположение относительно основных магистралей	Мичуринский проспект в непосредственной близости ТТК – приблизительно 5 километров МКАД – приблизительно 5,6 километра
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	Станция метро «Раменки» - в непосредственной близости (приблизительно 70 м. (1 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	2322
Вид прав на землю	Аренда
Категория земель	Земли населённых пунктов
Наличие и состав коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Кадастровый номер	50:07:0013003:26662
Кадастровая стоимость	132128278,38
Обустройство участка	Замоещение
Наличие ограждения	Отсутствует
Физические характеристики объекта оценки (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
Общая площадь, м²	39,70

Продолжение таблицы 5	
В том числе основная площадь, м²	39,70
Этажность строения	2 этажное
Этаж расположения и номера помещения на поэтажном плане	этаж №1 ком.В, в, в1, этаж №2 ком.В
Тип здания	Помещения в отдельно стоящем капитальном нежилом здании
Высота помещений, м.	3,20 м
Прочие параметры	-
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) Вентиляция Охранная сигнализация Видеонаблюдение Кондиционирование Телефон Интернет	От магистральных сетей От магистральных сетей От магистральных сетей От магистральных сетей Имеется Имеется Имеется Имеется Имеется Имеется
Группа капитальности	В техническом паспорте не указана
Год постройки здания	1973
Данные о реконструкции/проведении последнего ремонта	Ремонт производился

Продолжение таблицы 5	
Состав площадей	Основная, вспомогательная
Памятник архитектуры	Нет
Описание конструкций объекта недвижимости (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
Строительные конструкции	фундамент – бетонный; стены – панельные; перегородки – панельные; перекрытия – железобетонные плиты; полы – плитка керамическая; проемы – ПВХ, металлические отделочные работы – стандартный ремонт Лестница бетонная
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	-

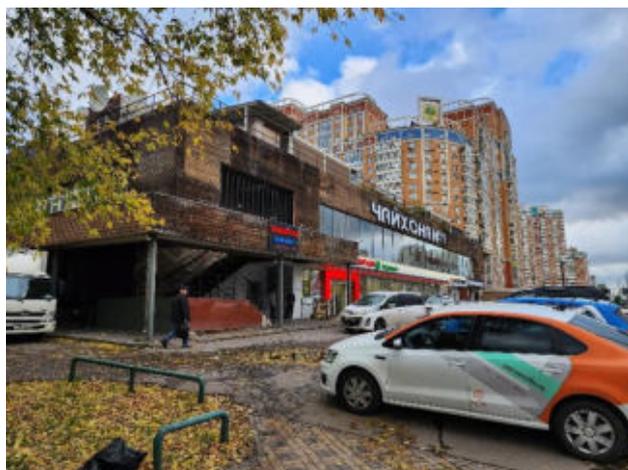
7.2. Визуальный осмотр объекта оценки.

«07» апреля 2023 года оценщиком был проведен визуальный осмотр объекта оценки, расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36.

В результате осмотра выявлено следующее:

- здание расположено в непосредственной близости от станции метро «Раменки», автобусной остановки и оживленной автодороги;
- транспортную достижимость можно охарактеризовать как отличную, имеется удобный асфальтированный подъезд от Мичуринского проспекта;
- техническое состояние объектов хорошее, проведение ремонтных работ не требуется;
- ближайшее окружение - жилая застройка, объекты коммерческого назначения, автодорога;
- конструктивные особенности здания соответствуют данным, указанным в таблицах выше;
- прямой доступ к нежилым помещениям площадью 22,40 кв.м., 43,70 кв.м., 46,20 кв.м., 39,70 кв.м. (лестничным клеткам) отсутствует.

Фотографии здания



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 6

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

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

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

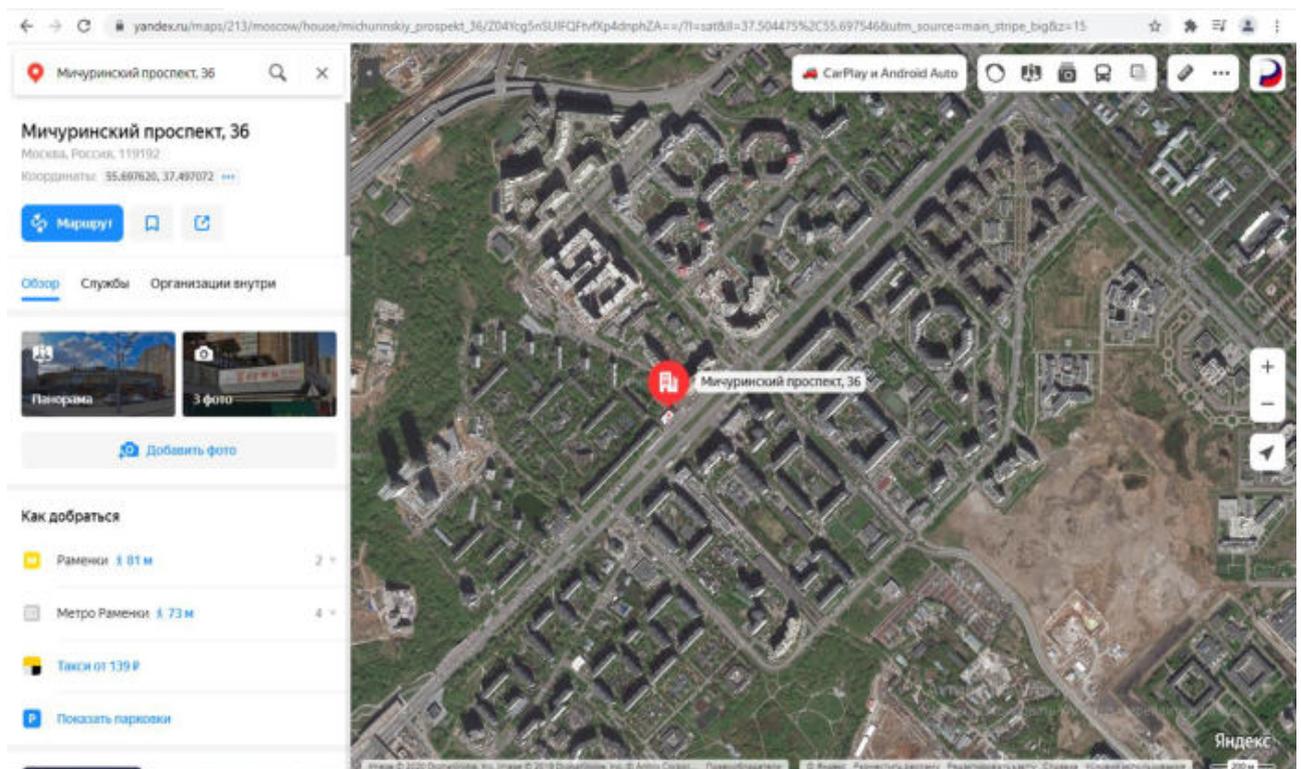
7.3. Анализ местоположения объекта оценки¹

Объект оценки расположен по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36.

Транспортную достижимость можно охарактеризовать как отличную, имеется удобный асфальтированный подъезд от Мичуринского проспекта, ближайшее окружение - жилая застройка, объекты коммерческого назначения. Ближайшая станция метро «Раменки» и автобусная остановка - в непосредственной близости (приблизительно 70 м. (1 мин. пешком)).

Схема расположения

Рис.1



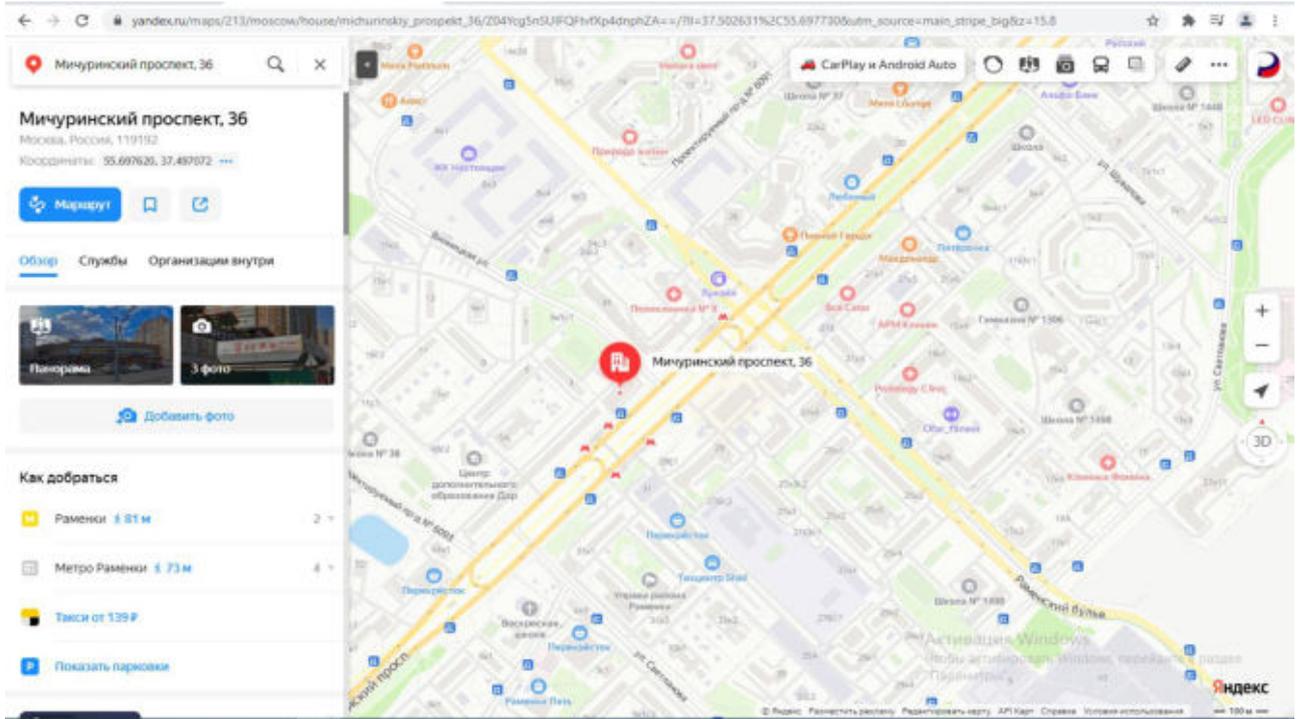
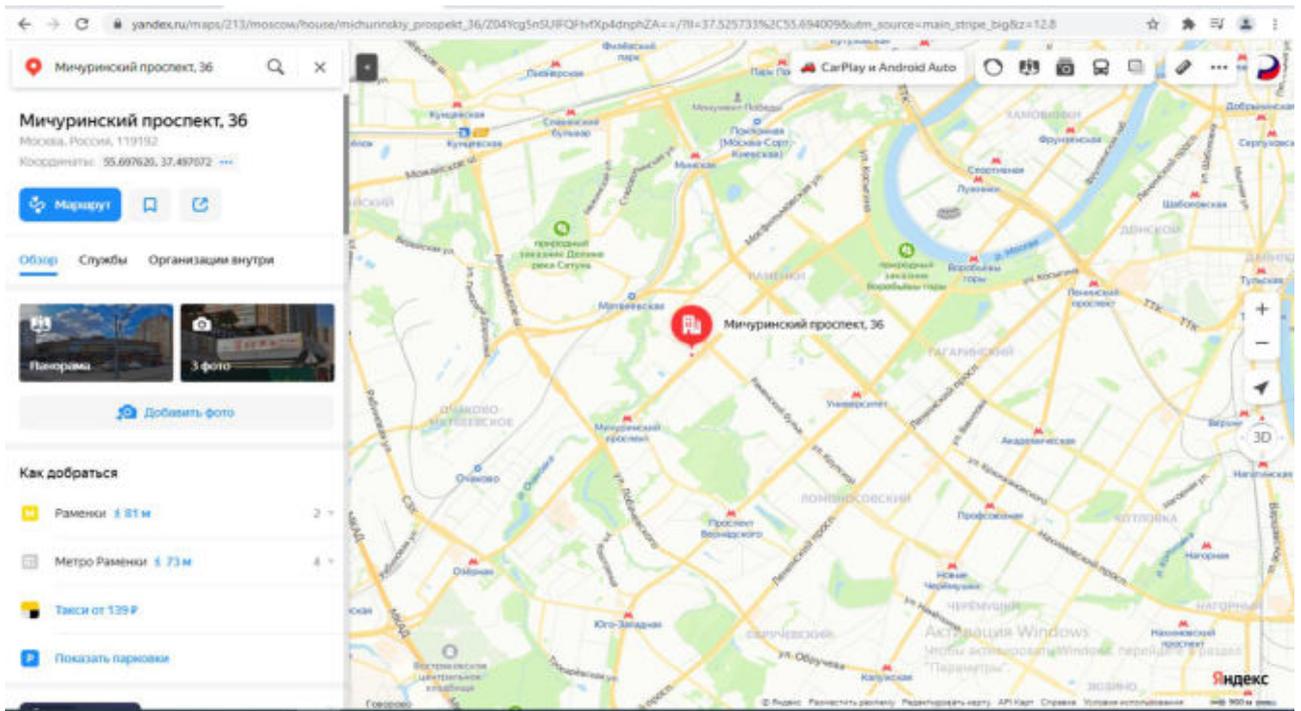


Рис. 3



Район Раменки¹ — район в Москве, расположенный в Западном административном округе, а также соответствующее ему одноимённое внутригородское муниципальное образование. Располагаются примерно на юго-западе города. Граница района с севера проходит по оси Третьего транспортного кольца, с Запада — по колею Киевского направления Московской железной дороги и по оси улицы Лобачевского, с юга — посредине парка им. 50-летия Октября, с Востока — вдоль Проспекта Вернадского.

¹ <https://ru.wikipedia.org/>.

На территории Раменок находятся Московский государственный университет им. М. В. Ломоносова, 16 посольских городков, киностудия «Мосфильм».

Граница района «Раменки» проходит по оси улицы Лобачевского, далее вдоль отвода Киевского направления и Малого кольца МЖД, осям русла реки Москвы, проспекта Вернадского, реки Раменки, улиц Раменки и Удальцова, северным границам домовладения № 85 по улице Удальцова и домовладений № 92 (к. 4, 6, 5 и 3) и 92 по улице Лобачевского. По данным на 2010 год площадь района составляет 18,5371 км²

По территории района проходят маршруты автобусов, электробусов, метрополитена, а по западной границе ветка Киевского направления Московской железной дороги (две станции на территории района: Матвеевская и Москва-Сортировочная-Киевская).

На территории Раменок расположены пять станций метро: «Воробьёвы горы» и «Университет» Сокольнической линии Московского метрополитена (станция метро «Проспект Вернадского» расположена на южной границе района), станции «Ломоносовский проспект», «Раменки» и «Мичуринский проспект» Солнцевской линии.

Для района Мосфильмовской улицы ближайшими являются станции «Киевская» (Кольцевой, Филёвской и Арбатско-Покровской линий), а также станция «Минская» Солнцевской линии, которая находится уже за пределами района.

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

8. АНАЛИЗ РЫНКА

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

8.1.1. Основные показатели развития экономики²

В январе 2023 г. экономика продолжила восстанавливаться. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора в январе ВВП вырос на +0,2% м/м SA. В годовом выражении снижение ВВП замедлилось до -3,2% г/г после -4,2% г/г в декабре 2022 г. (по итогам 2022 г. снижение на -2,1%). Положительный вклад в экономику в январе продолжает вносить строительство. Также поддержку экономике оказал рост грузооборота транспорта (за исключением трубопроводного), восстановление оптовой и розничной торговли, а также рост выпуска обрабатывающих производств.

Индекс промышленного производства в январе с устранением сезонного фактора показал рост к предыдущему месяцу на +0,2% м/м SA. В годовом выражении спад замедлился до -2,4% г/г после -4,3% г/г в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с ростом выпуска в обрабатывающем секторе.

Рост обрабатывающих производств в январе 2023 г. с учётом фактора сезонности составил +0,8% м/м SA к предыдущему месяцу. В годовом выражении падение замедлилось вдвое до -2,3% г/г после -5,7% г/г месяцем ранее. Основной положительный вклад – кардинальное изменение динамики в машиностроительном комплексе. Рост по итогам января составил +8,1% м/м SA к декабрю 2022 г. В годовом выражении отставание от прошлого года сократилось на порядок: -2,6% г/г после -15,4% г/г месяцем ранее.

Добывающая промышленность по итогам января показала спад с учётом фактора сезонности -0,4% м/м SA к декабрю прошлого года. В годовом выражении -3,1% г/г после -2,6% г/г месяцем ранее. Рост показывает добыча полезных ископаемых для строительного комплекса (+14,2% г/г).

*- В связи с уточнением данных за счёт включения административных данных об объёме средств за проезд населения по платным автомобильным дорогам и использование на платной основе парковок (парковочных мест), расположенных на дорогах общего пользования, и корректировки данных о доходах самозанятых в разрезе видов услуг на основе окончательных итогов сплошного федерального статистического наблюдения за деятельностью субъектов малого и среднего предпринимательства, динамика оборота платных услуг населению была скорректирована за 2021–2022 гг. на 0,5 п.п. и 0,4 п.п. вверх соответственно.

Объём работ в строительстве в январе 2023 г. продолжил ускоряться: +9,9% г/г в январе после +6,9% г/г и +5,1% г/г в декабре–ноябре (по итогам 2022 г. рост на +5,2% г/г). В ежемесячном выражении в январе объём 2 строительных работ вырос на +0,3% м/м SA после роста на +2,0% м/м SA в декабре.

В сельском хозяйстве в январе 2023 г. рост составил +2,7% г/г после +6,1% г/г в декабре. По итогам 2022 г. рост составил +10,2% г/г. В животноводстве производство мяса в январе выросло на +5,3% г/г (в декабре 2022 г. – снижение на -0,6% г/г), молока – на +4,2% г/г (в декабре 2022 г. – рост +6,0% г/г), яиц – на +4,0% г/г (в декабре +8,3%).

В январе 2023 г. грузооборот транспорта продолжил восстанавливаться: рост ускорился до +3,4% м/м SA после +0,2% м/м SA в декабре 2022 г. В годовом выражении снижение замедлилась до -2,2% г/г (-4,5% г/г в декабре 2022 г.), а за исключением трубопроводного транспорта грузооборот вырос на +2,1% г/г преимущественно за счёт железнодорожного (+1,6% г/г) и автомобильного транспорта (+10,5% г/г).

Потребительский спрос в январе продемонстрировал улучшение динамики в основном за счёт оборота общественного питания и платных услуг населению, но в целом пока сохраняет отставание от прошлого года. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению¹ в январе составил -3,7% г/г после -7,2% г/г в декабре 2022 г. В январе снижение оборота розничной торговли замедлилось до -6,6% г/г после -10,5% г/г месяцем ранее. Положительная динамика объёма платных услуг и общественного питания в январе сохранилась. Платные услуги населению в январе выросли на +2,3% г/г после +2,5% г/г в декабре. Оборот общественного питания в январе продемонстрировал ускоренный рост +13,0% г/г после +7,4% г/г месяцем ранее.

Индекс потребительских цен в январе 2023 г. составил 11,8% г/г, (по итогам 2022 г. – 11,9%). По состоянию на 27 февраля 2023 г. в годовом выражении рост цен составил 11,0% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе 2023 г. составил -2,7% г/г. В декабре цены снизились на -0,9% г/г после роста на +0,6% г/г в ноябре. По итогам 2022 года рост цен составил +11,3% г/г. В целом по промышленности в январе 2023 г. цены снизились на -4,6% (в декабре снижение на -3,3% г/г, по итогам года цены выросли на +11,4%).

Ситуация на рынке труда остаётся благоприятной. Уровень безработицы в январе снизился и достиг нового исторического минимума – 3,6% от рабочей силы (3,7% в декабре 2022 г.).

Реальные располагаемые денежные доходы населения за 4 квартал 2022 г. выросли на +0,9% г/г по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. после -3,1% г/г в 3 квартале 2022 г. (по итогам 2022 г. – снижение на -1,0% г/г). В декабре 2022 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +12,6% г/г, в реальном выражении – рост на +0,6% г/г после +0,3% г/г месяцем ранее. По итогам 2022 г. рост заработной платы в номинале +12,6% г/г, в реальном выражение – снижение на -1,0% г/г.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.23	2022	Iкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Экономическая активность										
ВВП	-3,2	-2,1	-3,9	-4,2 ¹	-3,8 ¹	-4,0 ¹	-3,0	-3,8	3,8	5,6
Сельское хозяйство	2,7	10,2	9,4	6,1	8,2	10,9	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	9,9	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	3,6	3,9	7,0
Розничная торговля	-6,6	-6,7	-9,5	-10,5	-7,9	-10,0	-9,4	-9,8	3,5	7,8
Оптовая торговля	-12,2	-14,5	-19,0	-16,8	-18,7	-22,0	-22,4	-15,2	3,3	5,9
Платные услуги населению	2,3	3,6	2,4	2,5	2,6	1,7	1,6	0,2	7,9	17,2
Общественное питание	13,0	4,7	10,1	7,4	15,2	8,3	2,7	-2,1	7,7	26,7
Грузооборот транспорта	-2,2	-2,6	-5,6	-4,5	-5,6	-6,7	-5,4	-3,0	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	-	3,1	4,1	12,8	7,7
Промышленное производство	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Индекс потребительских цен	11,8	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	16,9	11,5	8,4
Рынок труда и доходы населения										
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-1,0	0,5	0,6	0,3	0,4	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	12,6	12,7	12,6	12,3	13,1	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-1,4	0,4	-	-	-	-2,5	-2,2	-1,6	3,8
Реальные располагаемые денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-1,0	0,9	-	-	-	-3,1	-0,6	-1,6	3,2
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,6	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,1	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	72,9	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	-	71,9	71,7	72,0	71,9	71,9	72,0	72,1	-

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.23	2022	Iкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-17,1	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,7	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,7	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	-	59,3	59,2	59,4	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе	3,6	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,5	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России (уточнение квартальных данных по ВВП будет осуществлено Росстатом в апреле)

² – Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/0cbb5394e03169f0a18ee01d6aea7775/2023_03_01.pdf

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

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

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

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

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

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

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

В пресс-службе мэра и правительства столицы сообщили, что среднегодовой рост ВРП Москвы составит 2,8-3,3%, а уровень безработицы будет оставаться на уровне в 0,4-0,5%

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

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

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

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

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

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

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

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

"В результате уже в конце II - начале III квартала 2022 года начала формироваться тенденция к стабилизации ситуации и возврату на траекторию экономического роста. <...> По итогам 2022 года объем инвестиций в основной капитал достигнет 5,3 трлн рублей", - ожидают в

мэрии, отмечая, что в городе сохраняется высокая инвестиционная активность, несмотря на неблагоприятные условия.

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

8.2. Обзор состояния рынка недвижимости региона.⁴

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

Цифры и тренды.

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

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

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

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

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

Снижение ключевой ставки: осторожный плюс.

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

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

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

На чем сосредоточится интерес инвесторов?

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

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

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

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

«Золотые» локации: куда лучше вкладываться?

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

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

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

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

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

⁵ – Используются данные обзора, опубликованного в сети Интернет: <https://sberbusiness.live/publications/vse-v-strit-reteil-chto-budet-s-rynkom-kommercheskoi-vedvizhimosti-vo-vtoroi-polovine-2022-goda-1>, <https://rentnow.ru/download.php?fid=2105>, https://lifedeluxe.ru/news/kratkie_itogi_iii_kvartala_2022_goda_i_osnovnye_tendencii_rynka_ofisnoy_vedvizhimosti

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

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

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

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

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

Что будет со стрит-ритейлом.

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

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

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

На какую доходность и окупаемость можно рассчитывать

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

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

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

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

Собственники московских ТЦ «держат курс» на ротацию арендаторов.

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

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

Рис. 4



В III квартале 2022 г. было введено в эксплуатацию 2 офисных здания класса А арендопригодной площадью 44 тыс. м², предназначенных для аренды – **Avior Tower** в Пулково и **Ferrum** (2 оч.) в бизнес парке «Полюстрово». За январь-сентябрь 2022 г. было введено 54,6 тыс. м², что на 58% меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Девелоперы переносят сроки ввода строящихся проектов ввиду неопределенности на рынке, в некоторых случаях меняют функциональное назначение проектов. До конца текущего года ожидается выход сравнительно небольшого объема новых площадей (68,8 тыс. м²), ориентированных на спекулятивный рынок аренды. В случае завершения строительства всех заявленных объектов годовой ввод будет минимальным за последние 10 лет (около 123 тыс. м²), что сдержит рост вакантности.

Доля свободных площадей за квартал увеличилась на 1,2 п. п. и достигла 9,5% в среднем по рынку. В зданиях класса А вакантно 11% (+4,1 п. п.), класса В – 8,8% (-0,2 п. п.). Международные компании постепенно выходят из действующих договоров аренды, продают офисы, переезжают в офисы меньшей площади. С конца лета на офисном рынке наблюдается активизация спроса, растет количество сделок, но большая часть из них связана с переездом из одного здания в другое того же класса с целью улучшения качества офиса или местоположения. Среди сфер бизнеса наиболее активными с начала года были компании нефтегазовой и строительной отраслей, российские IT-компании. Объем арендованных площадей за три квартала 2022 г. составил 81,6 тыс. м², что уже на 23% больше, чем за весь 2020 г. До конца года ожидается сдержанная активность арендаторов, многие из которых взяли паузу в формировании своей офисной стратегии в связи с геополитической неопределенностью. Несмотря на рост вакантности, арендные ставки не снижаются. Запрашиваемые ставки на офисные помещения класса В стабильны и в среднем составляют 1 534 руб./м²/мес., включая НДС.

9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта как застроенного, должен проводиться, исходя из перспектив оптимизации функционального назначения оцениваемого помещения и его технического состояния. Анализ проводится в следующей последовательности. Из всех типичных для данного рынка и юридически разрешенных

способов использования объекта на каждом последующем этапе исключаются те, которые не удовлетворяют соответствующему критерию. Далее из всех финансово осуществимых способов использования отбирается тот, который является максимально эффективным.

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

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

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

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Методология оценки

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

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

10.2. Вид определяемой стоимости

В соответствии с Дополнительным соглашением № 7 от 06 апреля 2023 года, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АТЛАНТ» в лице генерального директора Короткова Игоря Александровича и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года, вид определяемой стоимости – справедливая (в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.).

10.3. Состав и качество оцениваемых прав

Объектом оценки является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ»:

- нежилое помещение площадью 1952,30 кв.м. расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36 (подвал №0 пом.І ком.1-46; пом.Іа ком.1; ком.В; этаж №1 пом.ІІ-ІІІ ком.1-18, пом.ІVа ком.1; ком.в2). Кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30044;

- нежилое помещение площадью 22,40 кв.м. расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36 (этаж №1 ком. Б, Б1; этаж №2 ком. Б). Кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30045;
- нежилое помещение площадью 43,70 кв.м. расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36 (этаж №1 ком.А; этаж №2 ком.А). Кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30046;
- нежилое помещение площадью 46,20 кв.м. расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36 (этаж №1 ком. Г, Г1). Кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30047;
- нежилое помещение площадью 39,70 кв.м. расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36 (этаж №1 ком.В, в, в1, этаж №2 ком.В). Кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30048.

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 заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

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

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

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

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

10.4.1. Затратный подход. Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа и устареваний (ФСО № 1).

Расчет рыночной стоимости недвижимости в рамках затратного подхода предполагает следующую последовательность действий:

1. Расчет стоимости прав на земельный участок.
2. Расчет затрат на воспроизводство (замещение) улучшений без учета износа.
3. Определение накопленного износа улучшений.
4. Расчет рыночной (или иной) стоимости объекта оценки как суммы стоимости прав на земельный участок и затрат на воспроизводство (замещение) улучшений за минусом накопленного износа.

10.4.1.1. Расчет стоимости прав на земельный участок.

Стоимость участка земли рассматривается с точки зрения использования его как свободного и доступного для наилучшего и наиболее эффективного экономического использования.

Для анализа перспектив рассматриваются следующие факторы:

- ✓ - перспективность местоположения;
- ✓ - состояние спроса на предполагаемый тип недвижимости;
- ✓ - юридические нормы на предполагаемые улучшения;
- ✓ - физические характеристики участка;
- ✓ - финансовая обоснованность проекта использования.

Между терминами “земля” и “участок” проводятся следующие различия. Какая-либо часть земельной территории называется участком, если она оборудована и готова к использованию в различных целях. Улучшения, проводимые для создания участка, подразделяются на внешние и внутренние. К внешним улучшениям относят устройство улиц, тротуаров, дренажных и инженерных сетей. К внутренним улучшениям относят планировку, озеленение, асфальтирование, устройство выпусков для подключения инженерных сетей, коммуникаций связи и т.д.

Отличия земельного участка от других видов недвижимости обусловлены следующими особенностями:

а) земля является природным ресурсом, который невозможно свободно воспроизвести в отличие от других объектов недвижимости;

б) при оценке всегда необходимо учитывать возможность многоцелевого использования земли:

- как основного средства производства,

- как пространства для социально-экономического развития;

в) земельный фонд выступает основой формирования среды проживания населения страны и обеспечивает экологическую безопасность;

г) в отличие от других объектов недвижимости к стоимости земельного участка не применяются понятия физического и функционального износа, а также амортизации, поскольку срок эксплуатации земельных участков не ограничен. Поэтому стоимость земли, количество которой ограничено, в отличие от стоимости зданий, сооружений и других улучшений (внутренних и внешних) со временем, как правило, увеличивается.

Экономически обоснованная стоимостная оценка земель должна учитывать возможность их одновременного использования как природного ресурса, основы среды проживания населения и объекта недвижимости.

Объектом оценки является право аренды земельного участка кадастровый номер 77:07:0013003:26662 площадью 2 322 кв.м, земли населенных пунктов, разрешенного использования: магазины (4.4) (земельный участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5); общественное

питание (4.6.) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5.); для иных видов жилой застройки для иных видов жилой застройки, адрес: г. Москва, пр-кт Мичуринский.

В соответствии с соглашением № М-07-05350016 от 16.04.2021г. о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке № М-07-053500 от 10.12.2018г. земельный участок передан в аренду ООО «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. ЗПИФН «АТЛАНТ». Договор аренды участка заключен до 25 октября 2067 года. Величина годовой арендной платы определена в Приложении 2 к Соглашению № М-07-053500 от «16» апреля 2021 г. и составляет 1,5% от кадастровой стоимости.

Рыночная стоимость права аренды земельного участка определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния, изложенных в разделе II Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.

Рыночная стоимость права аренды земельного участка зависит от правомочий арендатора, срока действия права, обременений права аренды, прав иных лиц на земельный участок, целевого назначения и разрешенного использования земельного участка.

Рыночная стоимость права аренды земельного участка зависит от ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения дохода от права аренды за определенный период времени при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка (принцип ожидания).

Рыночная стоимость права аренды земельного участка определяется исходя из наиболее эффективного использования арендатором земельного участка, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, и, в результате которого, расчетная величина стоимости права аренды земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Расчетная величина стоимости права аренды земельного участка может выражаться отрицательной величиной (например, в случае если размер арендной платы, установленный договором аренды земельного участка, выше рыночного размера арендной платы за этот участок). В таких случаях, как правило, не является возможным отчуждение объекта оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на совершении сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Как правило, при оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом сравнения продаж рекомендуется использовать положения пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р, с учетом следующих особенностей:

При оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка методом сравнения продаж в составе факторов стоимости, в том числе, учитываются следующие факторы:

- период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды;
- величина арендной платы, предусмотренная договором аренды;
- порядок и условия внесения (в том числе периодичность) и изменения арендной платы, предусмотренные договором аренды;
- необходимость получения согласия собственника на совершение сделки с правом аренды;
- наличие у арендатора права выкупа арендованного земельного участка;
- наличие у арендатора преимущественного права на заключение нового договора аренды земельного участка по истечении срока договора аренды.

Метод выделения. Метод применяется для оценки права аренды застроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом выделения рекомендуется использовать положения пункта 2 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.

Метод распределения. Метод применяется для оценки права аренды застроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом распределения рекомендуется использовать положения пункта 3 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.

Метод капитализации дохода. Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого права аренды земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого правом аренды земельного участка при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;
- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого данным правом.

Под капитализацией дохода понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины дохода за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

При оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка доход от данного права рассчитывается как разница между земельной рентой и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, за соответствующий период. При этом величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Определение рыночных ставок арендной платы в рамках данного метода предполагает следующую последовательность действий:

- отбор для земельного участка, право аренды которого оценивается, аналогичных объектов, ставки арендной платы по которым известны из сделок аренды и (или) публичной оферты;
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение земельного участка, право аренды которого оценивается, с аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому элементу сравнения характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка, право аренды которого оценивается;
- определение по каждому элементу сравнения корректировок ставок арендной платы аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от земельного участка, право аренды которого оценивается;
- корректировка по каждому элементу сравнения ставки арендной платы каждого аналога, сглаживающая их отличия от земельного участка, право аренды которого оценивается;
- расчет рыночной ставки арендной платы для земельного участка, право аренды которого оценивается, путем обоснованного обобщения скорректированных ставок арендной платы аналогов.

При расчете коэффициента капитализации для дохода, создаваемого правом аренды земельного участка, следует учитывать:

- безрисковую ставку отдачи на капитал;
- величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в приобретение оцениваемого права аренды;
- наиболее вероятный темп изменения дохода от права аренды земельного участка и наиболее вероятное изменение его стоимости (например, при уменьшении стоимости права аренды - учитывать возврат капитала, инвестированного в приобретение права аренды).

В случае наличия достоверной информации о величине дохода создаваемого аналогом объекта оценки за определенный период времени и его цене, коэффициент капитализации для дохода, создаваемого правом аренды земельного участка, может определяться путем деления величины дохода, создаваемого аналогом за определенный период времени, на цену данного аналога.

Метод остатка. Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом остатка рекомендуется использовать положения пункта 5 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р, с учетом следующих особенностей:

- в составе операционных расходов, в том числе, учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;
- разница между чистым операционным доходом от единого объекта недвижимости и чистым операционным доходом, относящимся к улучшениям земельного участка, является частью земельной ренты, не изымаемой собственником земельного участка в форме арендной платы, а получаемой арендатором;
- при расчете коэффициента капитализации для дохода от права аренды следует учитывать вероятность сохранения разницы между величиной ренты и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды, а также возможность заключения арендатором нового договора аренды на определенный срок.

Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом предполагаемого использования рекомендуется использовать положения пункта 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению

рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 6.03.2002 N 568-р, с учетом следующих особенностей:

- в составе операционных расходов, в том числе учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;
- при расчете ставки дисконтирования для дохода от права аренды следует учитывать вероятность сохранения дохода от данного права;
- при определении прогнозного периода следует учитывать период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды, а также возможность заключения арендатором нового договора на определенный срок.

Выбор метода оценки. В процессе работы Оценщик, руководствуясь вышеуказанными положениями, проанализировал возможность применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из них к определению рыночной стоимости земельного участка, представляющего объект оценки, и пришел к следующим выводам (см. таблицу 8):

Таблица 8

Подход к оценке	Метод оценки	Описание метода	Обоснование возможности применения метода
Сравнительный подход	Метод сравнения продаж	Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков.	Метод не может быть использован в связи с недостаточностью данных и с большим количеством предположений, которые могут сказаться на корректности расчетов.
	Метод выделения	Метод применяется для оценки права аренды застроенных земельных участков.	Метод не может быть использован в связи с недостаточностью данных и с большим количеством предположений, которые могут сказаться на корректности расчетов.
	Метод распределения	Метод применяется для оценки права аренды застроенных земельных участков.	Метод не может быть использован в связи с недостаточностью данных и с большим количеством предположений, которые могут сказаться на корректности расчетов.
Доходный подход	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого права аренды земельного участка	Метод может быть использован. В открытом доступе имеется информация по предложениям.

	Метод остатка	Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков.	Метод не может быть использован в связи с недостаточностью данных и с большим количеством предположений, которые могут сказаться на корректности расчетов.
	Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков.	Метод не может быть использован в связи с недостаточностью данных и с большим количеством предположений, которые могут сказаться на корректности расчетов.
Затратный подход	Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения. Методологически затратный подход не применяется в оценке стоимости прав аренды земельных участков		
ВЫВОД:	<i>Для оценки права аренды земельного участка Оценщиком обоснован и выбран доходный подход к оценке методом капитализации дохода.</i>		

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Объектом оценки является право аренды земельного участка кадастровый номер 77:07:0013003:26662 площадью 2 322 кв.м, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенного использования: магазины (4.4) (земельный участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5); общественное питание (4.6.) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5.); для иных видов жилой застройки для иных видов жилой застройки, адрес: г. Москва, пр-кт Мичуринский.

В соответствии с соглашением № М-07-05350016 от 16.04.2021г. о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке № М-07-053500 от 10.12.2018г. земельный участок передан в аренду ООО «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. ЗПИФН «АТЛАНТ». Договор аренды участка заключен до 25 октября 2067 года. Оставшийся срок аренды участка составляет 44 года и шесть месяцев. Величина годовой арендной платы определена в Приложении 2 к Соглашению № М-07-053500 от «16» апреля 2021 г. и составляет 1,5% от кадастровой стоимости, то есть на момент оценки 1 981 924,18 рублей в год.

Проанализировав базовые арендные ставки за земельные участки, находящиеся в собственности г. Москвы или государственная собственность на которые не разграничена на территории г. Москвы, за последние 5 лет оценщик пришел к выводу, что изменение стоимости в сторону повышения не происходило. Спрогнозировать изменение кадастровой стоимости земельного участка в будущем затруднительно. В связи с чем, наиболее вероятный темп изменения дохода от права аренды земельного участка не определялся.

Учитывая срок аренды, для приведения будущих доходов к текущей стоимости в рамках доходного подхода необходимо продисконтировать доход на период аренды.

Дисконтирование денежных потоков (англ. Discounted cash flow, DCF, дисконтированная стоимость) – это приведение стоимости будущих (ожидаемых) денежных платежей к текущему моменту времени. Дисконтирование денежных потоков основывается на важном экономическом законе убывающей стоимости денег. Другими словами, со временем деньги теряют свою стоимость по сравнению с текущей, поэтому необходимо за точку отсчета взять текущий момент оценки и все будущие денежные поступления (прибыли/убытки) привести к настоящему времени.

Математическая формула дисконтирования:

$$PV = FV * 1/(1+R)^n \quad (1)$$

где:

FV – текущая стоимость, рублей

R – ставка процента, %

N – число лет от даты в будущем до текущего момента, лет.

Коэффициент дисконтирования используется для приведения будущих доходов к текущей стоимости за счет перемножения коэффициента дисконтирования и потоков платежей. Ниже показана формула расчета коэффициента дисконтирования:

$$k_d = \frac{1}{(1+r)^i}; \quad (2), \text{ где:}$$

r – ставка дисконтирования,

i – номер временного периода.

Ставка дисконтирования показывает, какую норму прибыли следует ожидать инвестору при вложении в тот или иной инвестиционный проект. Ставка дисконтирования использует множество факторов, которые зависят от объекта оценки, и может в себя включать: инфляционную составляющую, доходность по безрисковым активам, дополнительную норму прибыли за риск, ставку рефинансирования, средневзвешенную стоимость капитала, процент по банковским вкладам и т.д.

$$\text{Ставка дисконтирования} = \text{Безрисковая ставка} + \text{Премия за риск} \quad (3)$$

В качестве безрисковой ставки была выбрана доходность ОФЗ Su26238RMFS4 сроком погашения 15.05.2041 года (по данным ММВБ <https://www.moex.com>) данный индикатор составил на дату оценки 10,76%.

Премия за риск инвестиций учитывает риск получения дохода от инвестиций, обусловленный как макроэкономическими факторами, так и характеристиками объекта оценки.

Традиционно риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида:

1. Систематические и несистематические.

2. Статичные и динамичные.

Систематический риск связан с факторами, влияющими на все объекты недвижимости. Несистематический риск связан с конкретной оцениваемой недвижимостью и не зависит от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамичный риск может быть определен как "прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция".

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

Таблица 9

Факторы риска	Проявление факторов риска
<i>Технико-технологический риск</i>	
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.
<i>Бизнес риск</i>	
Риск низкой ликвидности	Вероятность потерь при реализации актива. Высок для индивидуального инвестора и незначителен для институциональных инвесторов.
Риск менеджмента	Вероятность неграмотного управления объектом недвижимости
Секторный риск	Вероятность резкого изменения соотношения спроса и предложения недвижимости в оцениваемом секторе
Региональный риск	Вероятность резкого изменения ситуации в оцениваемом регионе
Риск инфляции	Риск неожиданных изменений темпов инфляции. Учтен в расчете номинальной безрисковой ставки.
<i>Юридический риск</i>	
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 10

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

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

Таблица 11

Виды риска	Относительная оценка	Премияльная шкала, %	Премия, %
Технико-технологический риск	0	10,76	0
Бизнес риск	0	10,76	0
Юридический риск	0	10,76	0
Итого премия за риск			0

Ставка дисконтирования, рассчитанный методом кумулятивного построения, составляет 10,76% или 0,1076.

Таблица расчета дисконтированной стоимости

Таблица 12

Период, n	Ставка процента R	Коэффициент дисконтирования $1/(1+R)^n$	Будущая стоимость, руб. FV	Текущая стоимость, руб. PV
1	10,76	0,950185779	1981924,180	1883196,17
2	10,76	0,857878096	1981924,180	1700249,34
3	10,76	0,774537826	1981924,180	1535075,25
4	10,76	0,699293812	1981924,180	1385947,32
5	10,76	0,631359527	1981924,180	1251306,71
6	10,76	0,570024853	1981924,180	1129746,04
7	10,76	0,514648657	1981924,180	1019994,62
8	10,76	0,464652092	1981924,180	920905,22
9	10,76	0,419512543	1981924,180	831442,05
10	10,76	0,378758164	1981924,180	750669,96
11	10,76	0,341962951	1981924,180	677744,64
12	10,76	0,308742281	1981924,180	611903,79
13	10,76	0,2787489	1981924,180	552459,18
14	10,76	0,251669285	1981924,180	498789,44
15	10,76	0,227220372	1981924,180	450333,55
16	10,76	0,205146598	1981924,180	406585,00
17	10,76	0,185217225	1981924,180	367086,50
18	10,76	0,16722393	1981924,180	331425,15
19	10,76	0,15097863	1981924,180	299228,20
20	10,76	0,136311511	1981924,180	270159,08
21	10,76	0,123069259	1981924,180	243913,94
22	10,76	0,111113451	1981924,180	220218,44
23	10,76	0,100319115	1981924,180	198824,88
24	10,76	0,090573415	1981924,180	179509,64
25	10,76	0,081774481	1981924,180	162070,82
26	10,76	0,073830337	1981924,180	146326,13
27	10,76	0,066657942	1981924,180	132110,99
28	10,76	0,060182324	1981924,180	119276,80
29	10,76	0,054335793	1981924,180	107689,42
30	10,76	0,049057234	1981924,180	97227,72
31	10,76	0,044291472	1981924,180	87782,34
32	10,76	0,039988689	1981924,180	79254,55
33	10,76	0,036103909	1981924,180	71555,21
34	10,76	0,032596523	1981924,180	64603,84
35	10,76	0,029429869	1981924,180	58327,77
36	10,76	0,026570846	1981924,180	52661,40
37	10,76	0,023989568	1981924,180	47545,51
38	10,76	0,021659054	1981924,180	42926,60
39	10,76	0,019554942	1981924,180	38756,41

40	10,76	0,017655239	1981924,180	34991,34
41	10,76	0,015940085	1981924,180	31592,04
42	10,76	0,014391554	1981924,180	28522,97
43	10,76	0,012993458	1981924,180	25752,05
44	10,76	0,011731183	1981924,180	23250,31
45	10,76	0,010591534	1981924,180	20991,62
Итого, рублей:				19 189 929,95

стоимость права аренды земельного участка общей площадью 2322 кв.м. категории земель: земли населенных пунктов, разрешенного использования: магазины (4.4) (земельный участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5); общественное питание (4.6.) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5.); для иных видов жилой застройки для иных видов жилой застройки, расположенный по адресу: г. Москва, пр-кт Мичуринский, кадастровый номер: 77:07:0013003:26662, составляет:

19 189 930 рублей

(Девятнадцать миллионов сто восемьдесят девять тысяч девятьсот тридцать рублей)

10.4.1.2. Расчет затрат на воспроизводство (замещение) улучшений без учета износа.

Восстановительная стоимость (ВС) - рассчитываемая в текущих ценах стоимость строительства оцениваемого объекта недвижимости как нового, без учета износа и соотношенная к дате оценки.

Рассматривая «Стоимость строительства» с точки зрения благоразумного инвестора и применяя принцип замещения, можно сделать вывод, что он означает либо стоимость строительства точной копии оцениваемого сооружения, либо стоимость строительства на этом же участке современного сооружения, которое имеет полезность, равную полезности оцениваемого объекта. Так как обе стоимости обеспечивают инвестору одинаковую полезность, то обе они могут рассматриваться как стоимость строительства для инвестора.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (ФСО № 1).

Учитывая состав исходной информации при проведении оценки, для расчета стоимости нового строительства используется метод укрупненных элементных показателей стоимости. Сущность метода заключается в расчете стоимости строительства как суммы стоимостей возведения основных элементов здания: фундаментов, стен, перекрытий, крыши, инженерного оборудования и т.д. Эти стоимости определяются по справочным данным об укрупненных сметных стоимостях частей зданий или видов работ.

Объемы работ (конструктивных элементов) определяются по проектной документации или по данным обмера при техническом обследовании. В данном случае метод определения стоимости формализуется способом суммирования по частям зданий (модульный метод). Модульный метод заключается в расчленении всего объема строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули), как-то: земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля и т.д. определение стоимости суммированием по частям здания выполняется по формуле:

$$CC = И \times \sum_{i=1}^n C_{ij} + KI' + ПП, \text{ где:} \quad (4)$$

И – индекс удорожания стоимости строительства;

C_{ij} – укрупненный показатель стоимости на конструкцию, часть здания, вид работ на все здание, например, стоимость возведения всего фундамента;

n – количество частей здания;

КИ' - косвенные издержки, не учитываемые нормативами прочих затрат;

ПП – прибыль предпринимателя.

Для расчета стоимости объектов используются Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости УПВС № 33, таблица 5.

Пересчет стоимости в текущие цены осуществляется с применением среднеотраслевого индекса пересчета, расчетных индексов пересчета стоимости строительно-монтажных работ для Московской области, разработанных Управлением ценообразования в строительстве ГУ МО «Мособлгосэкспертиза». В случае несоответствия характеристики конструктивных элементов или видов работ в натуре объекта оценки конструктивным элементам того же функционального назначения в таблицах оценочных норм используются ценностные коэффициенты, выражающие относительную стоимость разновидностей основных конструктивных элементов и видов работ, объединенных общим функциональным назначением, порядок применения которых разъяснен в Сборнике норм для оценки строений Том 1 Раздел II Ценностные коэффициенты. В случае несоответствия или отсутствия расчетных индексов для характеристик конструктивных элементов или видов работ в натуре объекта, к индексам используются поправочные коэффициенты, увеличивающие или уменьшающие стоимость различающихся элементов. Поправочные коэффициенты рассчитываются, исходя из различия рыночных цен на строительство, материалы, установку конструкций.

Расчет стоимости здания

Стоимость одного кубического метра строения в ценах 1969 г. составляет 25,6 руб.

Стоимость одного кубического метра строения в ценах 1984 г. составляет 31,23 руб.

Стоимость строения строительным объемом 14 648 куб. м. в ценах 1984 г. – 45 7486,3 руб.

Таблица 13

Элементы здания	Удельные веса по таблице, %	Удельные веса элементов %	Ценностный коэффициент	Стоимость элементов в ценах 1984 года	Индекс пересчета в текущие цены	Восстановительная стоимость, руб.
фундамент блочный	6			27449,18	268,43	7 368 183,43
стены панельные	31	73		103529,16	179,51	18 584 519,12
перегородки панельные		27		38291,61	289,88	11 099 970,84
перекрытия ж/б плиты	10			45748,63	225,56	10 319 061,79
кровля рулонная	12			54898,36	307,31	16 870 815,11
полы	6			27449,18	273,32	7 502 409,92
проемы	11			50323,50	286,61	14 423 217,46
отделка	4			18299,45	615,54	11 264 045,57
отопление	17	17		13221,36	441,47	5 836 831,64
водоснабжение хол.		4		3110,91	502,78	1 564 101,86
водоснабжение гор.		5		3888,63	488,62	1 900 064,27
канализация		36		27998,16	275,68	7 718 533,79
газоснабжение		11		0,00	0	0,00
электроснабжение		27		20998,62	206,31	4 332 225,87
прочие работы	3			13724,59	295,47	4 055 204,63
Итого:	100					122 839 185,33

стоимость замещения здания – 122 839 185 рублей

Помимо прямых затрат на строительство объекта недвижимости необходимо учитывать затраты, связанные с прокладкой и подключением наружных сетей и коммуникаций и разработкой и согласованием проектно-сметной документации. Так как стоимость строительства новых наружных сетей и коммуникаций рассчитать не представляется возможным, применяется процентная величина затрат, связанных с прокладкой и подключением наружных сетей и коммуникаций – 21% (электричество, водоснабжение, отопление, канализация) (по данным Приказа Минэкономразвития России от 12.05.2017 года № 226 <http://sudact.ru/law/prikaz-minekonomrazvitiia-rossii-ot-12052017-n-226/metodicheskie-ukazaniia-o-gosudarstvennoi-kadastrvoi-prilozhenie-n-12/skidki-na-otsutstvie-podkliuchenii-zhilykh/>), что в стоимостном выражении от стоимости замещения составляет **25 796 229 рублей**.

Восстановительная стоимость нового аналогичного объекта составляет 148 635 414 рублей.

При расчете рыночной стоимости объекта недвижимости затратным подходом необходимо учитывать прибыль инвестора (предпринимателя) на вложенные средства, т.е. любой инвестор, вкладывая денежные средства в какой-либо проект, рассчитывает получить доход от реверсии или от получения будущих выгод при эксплуатации. Классический вариант определения величины прибыли инвестора рассчитывается на основе рыночной

информации, когда известна стоимость продажи объекта и стоимость затрат на создание объекта. Разница между величиной продажи и затрат на строительство показывает прибыль предпринимателя. По данным анализа рынка нет достаточного количества информации по рынку продаж подобных объектов. В данном случае используются материалы справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, ABN GROUP (<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>). Таким образом, величина прибыли предпринимателя рассчитывается по ставке 38,56% от восстановительной стоимости объекта оценки. Что в стоимостном выражении составит: **57 313 816** рублей.

Таким образом, полная восстановительная стоимость здания составит:

205 949 230 рублей

(Двести пять миллионов девятьсот сорок девять тысяч двести тридцать рублей)

10.4.1.3. Определение накопленного износа улучшений.

Общие положения. Накопленный износ. Каждое здание и сооружение характеризуется определенными эксплуатационными качествами: прочностью и устойчивостью конструкций, их теплозащитными качествами, герметичностью, звукоизолирующей способностью и т.п. Эти параметры могут быть обобщены в четыре группы, определяющие эксплуатационную пригодность зданий и сооружений.

1 группа. Параметры, характеризующие конструктивную надежность, физическую долговечность.

2 группа. Параметры, характеризующие функциональное соответствие назначению, моральную долговечность, условия жизнедеятельности.

3 группа. Архитектурно – художественное соответствие назначению.

4 группа. Экономичность возведения и эксплуатации.

Здания под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого на рыночную стоимость здания оказывается внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. При этом различаются физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное или моральное старение (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно – техническим прогрессом), внешний или экономический износ (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения). Все вместе эти виды износа составляют накопленный износ, который и будет составлять разницу между восстановительной стоимостью улучшений и текущей рыночной стоимостью.

Накопленный износ определяется как “уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости улучшений, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или комбинации этих источников”.

Износ оцениваемого объекта рассчитывается методом разбивки и заключается в подробном рассмотрении и учете причин и видов износа, включая:

физический износ, устранимый и неустрашимый;

функциональный износ, устранимый и неустрашимый;

внешний или экономический износ.

При этом считается, что износ относится к устранимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость. Износ относится к неустрашимому, если затраты на исправление больше, чем добавляемая стоимость сооружения.

Метод разбивки предусматривает раздельное проведение расчетов по всем видам износа: физического, функционального, экономического с их последующим суммированием:

Износ совокупный = Износ физический + Износ функциональный + Износ экономический (5)

Определение физического износа. Под физическим износом конструкций, элементов, систем инженерного оборудования (далее системы), здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элементов, систем, или здания в целом, и их восстановительной стоимости. Физический износ может быть определен в виде устранимых позиций по отложенному ремонту и не устранимых позиций, исправлять которые нецелесообразно с экономической точки зрения. Оценка совокупного физического износа проводится путем суммирования устранимого и неустранимого физического износа.

Устранимый физический износ. Устранимый физический износ обычно относят к эксплуатации, поэтому его иногда называют отложенным ремонтом. Предполагается, что типичный покупатель произведет немедленный ремонт, чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики сооружения, косметический ремонт, восстановление участков протекающей кровли, ремонт инженерного оборудования и т.д. При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до нового или практически нового состояния. Устранимый физический износ в денежном выражении определяется как “стоимость ремонта – затраты по доведению объекта до состояния, эквивалентного первоначальному”. Физический износ устранимый рассчитывается на основе остаточной стоимости элементов, затраты на ремонт которых меньше увеличения стоимости недвижимости в результате их ремонта. При определении физического износа объектов оценки используются таблицы ВСН 53-86 (р) «Правил оценки физического износа».

Физический износ отдельных конструкций, элементов, систем или участков оценивается путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате индивидуального обследования, с их значениями, приведенными в таблицах ВСН 53-86 (р) «Правил оценки физического износа». При этом если конструкция, элемент, система или их участок имеет все признаки износа, соответствующие определенному интервалу его значений, то физический износ следует принимать равным верхней границе интервала. Если в конструкции, элементе, системе или их участке выявлен только один из нескольких признаков износа, то физический износ следует принимать равным нижней границе интервала. Если в таблице интервалов значений физического износа соответствует только один признак, физический износ конструкции, элемента, системы или их участков следует принимать по интерполяции в зависимости от размеров или характера имеющихся повреждений.

Определение износа здания

№ п/п	Тип элемента	Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
1.	Фундаменты	Деформации ничтожные давнего происхождения, не отражающиеся на прочности конструкций	10	Затирка трещин, устранение повреждений фундамента
2.	Стены	Незначительные трещины, отклонений от вертикали нет	10	Ремонт повреждённых участков стен
3.	Перегородки	Нет отклонений, незначительные трещины	10	Ремонт поврежденных участков перегородок
4.	Перекрытия	Прогибов нет, незначительные трещины в штукатурке	10	Ремонт поврежденных участков перекрытий
5.	Крыша	Одиночные мелкие повреждения	10	Ремонт поврежденных участков кровли
6.	Полы	Стирание полов в ходовых местах, повреждения местами	10	Ремонт полов
7.	Проемы	Переплеты не покороблены, вполне исправны. Мелкие повреждения	10	Комплекс работ «Проемы»
8.	Отделка	Повреждения местами отделки	10	Производство отделочных работ
9.	Внутренние санитарно-технические устройства	Ослабление крепления отдельных приборов, набивок и прокладок запорной арматуры	10	Ремонт санитарно-технических и электрических устройств, крепление приборов
10.	Прочие работы	Повреждения лестниц, входных площадок, крылец	10	Производство прочих работ

Таблица 15

№	Наименование работ	Стоимость, руб.
1.	Затирка трещин, устранение повреждений фундамента	736 818,34
2.	Ремонт повреждённых участков стен	1 858 451,91
3.	Ремонт поврежденных участков перегородок	1 109 997,08
4.	Ремонт поврежденных участков перекрытий	1 031 906,18
5.	Ремонт полов	1 687 081,51
6.	Ремонт поврежденных участков кровли	750 240,99
7.	Комплекс работ «Проемы»	1 442 321,75
8.	Производство отделочных работ	1 126 404,56
9.	Ремонт санитарно-технических и электрических устройств, крепление приборов	2 135 175,74
10.	Производство прочих работ	405 520,46
Всего устранимое физическое ухудшение		12 283 918,53

Неустраняемый физический износ. Как отмечалось выше, неустраняемый физический износ соответствует позициям, устранение которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно.

На практике элементы сооружения, имеющие неустраняемый физический износ, делят на долгоживущие и короткоживущие.

Короткоживущие элементы имеют меньшую остаточную экономическую жизнь, чем все сооружение. У долгоживущих элементов ожидаемая остаточная жизнь совпадает с остаточной экономической жизнью всего сооружения или больше нее.

Неустраняемый физический износ, обусловленный элементами с коротким сроком жизни (меньше срока службы всего объекта), представляет собой затраты на восстановление этих быстро изнашивающихся компонентов.

Для оценки неустраняемого физического износа в короткоживущих элементах разница между полной восстановительной или заменяющей стоимостью элемента и суммой устранимого износа элемента умножают на отношение действительного (фактического) возраста к ожидаемому сроку жизни элемента.

Фактический возраст – действительный возраст объекта недвижимости – количество лет, которые прошли с момента завершения строительства сооружения. Определяется, исходя из года постройки здания, а также по сроку проведения последнего ремонта с использованием ВСН 53-86 (р) «Правил оценки физического износа».

Неустраняемый физический износ, обусловленный элементами с долгим сроком жизни (равным сроку службы всего объекта или большим его), представляет собой затраты на восстановление этих компонентов. Как правило, это конструктивные основные элементы зданий и сооружений (фундамент, несущие стены и т.п.) и восстановить их функциональное состояние невозможно без серьезного капитального ремонта всего объекта.

Определения обесценения, вызванного неустраняемым физическим износом. (Компоненты с коротким сроком жизни)

Таблица 16

Определение износа здания

Компоненты	Остаточная стоимость замещения	Фактический срок эксплуатации	Нормативный срок жизни (лет)	Степень износа, %	Неустраняемый физический износ
Кровля	15 183 733,60	Нет данных	5	10	1 518 373,36
Полы	6 752 168,93	Нет данных	55	10	675 216,89
Проемы	12 980 895,72	Нет данных	50	10	1 298 089,57
Отделка	10 137 641,01	Нет данных	30	10	1 013 764,10
Санитарно-технические устройства	19 216 581,70	Нет данных	30	10	1 921 658,17
Прочие работы	3 649 684,17	Нет данных	50	10	364 968,42
ИТОГО:	67 920 705,12				6 792 070,51

Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов объекта недвижимости определяется путем умножения их остаточной стоимости на отношение их физического возраста к сроку их физической жизни. При этом остаточная стоимость долгоживущих элементов равна стоимости строительства нового оцениваемого объекта, уменьшенной на стоимость строительства короткоживущих элементов и на величину устранимого физического износа (стоимость ремонта).

Физический возраст – действительный возраст объекта недвижимости – количество лет, которые прошли с момента завершения строительства сооружения. Определяется, исходя из года постройки здания. Срок физической жизни объекта недвижимости определяется по среднему сроку службы строений и долгоживущих элементов здания на основании ВСН 53-86 (р).

Физический возраст – действительный возраст объекта недвижимости – количество лет, которые прошли с момента завершения строительства сооружения. Определяется, исходя из года постройки здания.

Срок физической жизни объекта недвижимости определяется по среднему сроку службы строений и долгоживущих элементов здания на основании ВСН 53-86 (р).

**Определения обесценения, вызванного неустранимым физическим износом.
(Компоненты с долгим сроком жизни)**

Таблица 17

Определение износа здания

№		Единица измерения	Сумма
1.	Полная восстановительная стоимость	руб.	205 949 229,98
2.	Восстановительная стоимость устранимого физического износа	руб.	12 283 918,53
3.	Восстановительная стоимость короткоживущих элементов с неустранимым износом	руб.	67 920 705,12
4.	Восстановительная стоимость долгоживущих элементов с неустранимым износом	руб.	125 744 606,32
5.	Действительный возраст	лет	49,5
6.	Общая физическая жизнь	лет	150
7.	Неустранимый физический износ долгоживущих элементов	%	33
8.	Обесценивание долгоживущих элементов	руб.	41 495 720,09

Определение функционального износа. Функциональный износ, или функциональное устаревание, вызывается несоответствием объемно - планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам. Для решения задач настоящей оценки функциональный износ определяется как “потеря в стоимости объекта недостатков проектирования, а также качественными недостатками использованных материалов”. Такого рода недостатки могут быть как устранимыми, так и неустранимыми.

Устранимый функциональный износ. Аналогично физическому износу функциональный износ делят на устранимый и неустранимый. Аналогично исправимому физическому износу, устранимый функциональный износ измеряется стоимостью его устранения.

Для целей анализа определяется стоимость устранимого функционального износа как “затраты на реконструкцию, целесообразные с точки зрения их вклада в будущий доход от эксплуатации объекта”.

Считается, что устранимый функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- “сверхулучшениями”.

К недостаткам, требующим добавления, относят позиции, которых нет в следующем сооружении, и без которых сооружение не может соответствовать современным стандартам. Количественным измерителем функционального исправимого износа за счет недостатков, требующих добавления, является разница между стоимостью выполнения требуемых

добавлений на момент оценки и стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены при строительстве объекта оценки.

К недостаткам, требующим замены или модернизации элементов, относят позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным рыночным стандартам.

Функциональный исправимый износ за счет позиций, требующих замены или модернизации, измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. При этом стоимость возврата материалов определяется как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах.

К “сверхулучшениям” относят позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Устранимый функциональный износ за счет “сверх улучшений” изменяется как текущая восстановительная стоимость позиций “сверхулучшений” минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов. Так как в функции оценки не входило проведение экспертизы строительных материалов, конструкций, а также соответствие современным технологическим требованиям устранимый функциональный износ не определялся.

Неустранимый функциональный износ. Стоимость неустранимого функционального износа определяется как капитализированная потеря дохода от арендной платы, вызванная удаленностью от областного и районного центров, а также мест остановки общественного транспорта. При этом для капитализации неполученного дохода используется ставка капитализации для аналогичных зданий. В результате проведенного анализа неустранимый функциональный износ не обнаружен.

Внешнее (экономическое) устаревание обусловлено местоположением объекта и сопровождается снижением ренты в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены (потеря стоимости) объекта из-за изменений в рыночном окружении.

Для решения задач настоящей оценки износ внешнего воздействия определяется как “снижение функциональной пригодности здания вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости. Износ внешнего воздействия может быть вызван рядом причин таких, как общий упадок района (квартала), месторасположение объекта в районе (квартале), области или регионе, или состоянием рынка”. При изучении объекта оценки условий, оказывающих внешнее влияние на стоимость объекта, не обнаружено.

Заключение по затратному подходу

На основании произведенного анализа составлена следующая таблица.

Таблица 18

	ЭЛЕМЕНТ	<i>Стоимость</i>
1.	Стоимость строительства нового аналогичного здания/сооружения	205 949 229,98
2.	Устранимый физический износ	12 283 918,53
3.	Неустраняемый физический износ - элементы с коротким сроком	6792070,51
4.	Неустраняемый физический износ - элементы с долгим сроком	41 495 720,09
5.	<i>Итого физический износ</i>	60 571 709,13
6.	Устранимое функциональное устаревание	-
7.	Неустраняемое функциональное устаревание	-
8.	<i>Итого функциональный износ</i>	-
9.	Внешнее (экономическое) устаревание	-
10.	Стоимость объекта недвижимости	145 377 521
11.	Стоимость прав на земельный участок	19 189 930
12.	Стоимость здания площадью 3 198,6 кв.м. с учетом прав на земельный участок, в том числе:	164 567 451
	- стоимость нежилого помещения площадью 1952,30 кв.м. (подвал №0 пом.І ком.1-46; пом.Іа ком.1; ком.В; этаж №1 пом.ІІ-ІІІ ком.1-18, пом.ІVа ком.1; ком.в2), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30044:	100 445 835
	- стоимость нежилого помещения площадью 22,40 кв.м. (этаж №1 ком. Б, Б1; этаж №2 ком. Б), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30045:	1 152 480
	- стоимость нежилого помещения площадью 43,70 кв.м. (этаж №1 ком.А; этаж №2 ком.А), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30046:	2 248 365
	- стоимость нежилого помещения площадью 46,20 кв.м. (этаж №1 ком. Г, Г1), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30047:	2 376 990
	- стоимость нежилого помещения площадью 39,70 кв.м. (этаж №1 ком.В, в, в1, этаж №2 ком.В), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30048:	2 042 565

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

стоимость нежилого помещения площадью 1952,30 кв.м. (подвал №0 пом.І ком.1-46; пом.Іа ком.1; ком.В; этаж №1 пом.ІІ-ІІІ ком.1-18, пом.ІVа ком.1; ком.в2), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30044, составляет:

100 445 835 рублей

(Сто миллионов четыреста сорок пять тысяч восемьсот тридцать пять рублей)

стоимость нежилого помещения площадью 22,40 кв.м. (этаж №1 ком. Б, Б1; этаж №2 ком. Б), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30045, составляет:

1 152 480 рублей

(Один миллион сто пятьдесят две тысячи четыреста восемьдесят рублей)

стоимость нежилого помещения площадью 43,70 кв.м. (этаж №1 ком.А; этаж №2 ком.А), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30046, составляет:

2 248 365 рублей

(Два миллиона двести сорок восемь тысяч триста шестьдесят пять рублей)

стоимость нежилого помещения площадью 46,20 кв.м. (этаж №1 ком. Г, Г1), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30047, составляет:

2 376 990 рублей

(Два миллиона триста семьдесят шесть тысяч девятьсот девяносто рублей)

стоимость нежилого помещения площадью 39,70 кв.м. (этаж №1 ком. В, в, в1, этаж №2 ком. В), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30048, составляет:

2 042 565 рублей

(Два миллиона сорок две тысячи пятьсот шестьдесят пять рублей)

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 19

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 здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Тип объекта	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения
Год постройки	1973	1970	2015	1959	1972	1983
Местоположение	г. Москва, Раменки, пр-кт. Мичуринский, д. 36	г. Москва, ул. Веерная, д.24Г	г. Москва, ул. Академика Челомея, д.5	г. Москва, ул. Гарибальди, д.19А	г. Москва, ул. Нежинская, д.17, корп.2	г. Москва, Резервный проезд д. 11 стр 2.
Особенности местоположение	Ст. метро «Раменки» - в непосредственной близости (1 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Раменки» - приблизительно в 2-х километрах (25 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Калужская» - приблизительно в 900 метров (10 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Новые Черемушки» - приблизительно в 450 метрах (5 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Аминьевская» - приблизительно в 1,5 километрах (20 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Студенческая» - приблизительно 400 метром (4 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик
Наличие удобного подъезда	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд
Парковка	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Уровень развития инфраструктуры района	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
Этажность	Помещения на первом и подвальном этажах 2-этажного здания	2-этажное здание с подвалом	2-этажное здание с подвалом	2-этажное здание с подвалом	2-этажное здание	1-этажное здание

Продолжение таблицы 19

Наличие коммуникаций	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение					
Класс отделки	Стандартный ремонт					
Конструктивные особенности	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – блочные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – блочные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – блочные перекрытия – железобетонные плиты
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Отличное	Хорошее	Хорошее	Отличное
Общая площадь	1952,30	1868,70	766,90	791,90	1538,0	1596,0
Условия финансирования						
Форма оплаты	-	По договоренности сторон				
Вид оплаты	-	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.		320 000 000	145 000 000	148 000 000	160 000 000	450 000 000

<i>Условия сделки</i>						
Вид цены (сделка/ предложение)		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		Апрель 2023 года				
Условия финансирования и налогообложения		с НДС				
Источник:		https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153304 тел. 84953749077	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/163338 тел. 84953749077	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162747 тел. 84953749077	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153505 тел. 84953749077	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/154119 тел. 84953749077

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В настоящем Отчете были определены корректировки (поправки) на уторгование, местоположение, удаленность от станций метро, техническое состояние 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 - 2022 г. и 01.01.2023 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) https://cepes-invest.com/handbook/comev22/location_for_Moscow_2022).

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 - 2022 г. и 01.01.2023 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) https://cepes-invest.com/handbook/comev22/location_for_Moscow_2022).

Таблица 20

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

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

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

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

При расчете корректировки использовались данные Экономического научного журнала «Оценка инвестиций», Онлайн-сервис АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2022 г. и 01.01.2023 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости) (<https://cepes-invest.com/handbook/comev22/adjustment-the-area-2022>).

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.24.

Таблица 21

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

7. Поправка на техническое состояние. Приводится к ценам наблюдаемых исходных данных, отличающихся от объекта оценки степенью износа, годом постройки и прочее. Корректировка на техническое состояние рассчитывается согласно Правилам оценки физического износа зданий ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой, Сборника норм для оценки строений, Том 1, разработанному Управлением государственного страхования по МО, исходя из скидок на износ объекта оценки и наблюдаемых исходных данных. Поправка принята к наблюдаемым исходным данным №2 и №5 в размере 20% как понижающая.

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

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

11. Поправка на этажность. Применяется для оценки нежилых помещений в зависимости от степени отличий в ценах объектов, расположенных на первых и последующих этажах зданий,

в цокольном или подвальном этаже. Все объекты представляют собой отдельно-стоящие нежилые здания, данный вид поправки не рассчитывался.

Таблица корректировок

Таблица 22

Наименование корректировок	Наблюдаемые исходные данные				
Цена предложения	320 000 000	145 000 000	148 000 000	160 000 000	450 000 000
Цена предложения 1 кв.м. без НДС, руб.	142 755	157 561	155 744	86 693	234 962
Поправка на уторгование	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Скорректированная цена	128 480	141 805	140 170	78 024	211 466
Поправка на местоположение, расчет	-	1,32	1,15	1,32	0,98
Скорректированная цена	128 480	187 183	161 196	102 992	207 237
Поправка на удаленность от станции метро	1,27	1,053	-	1,25	-
Скорректированная цена	163 170	197 104	161 196	128 740	207 237
Поправка на конструктивные особенности	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	163 170	197 104	161 196	128 740	207 237
Корректировка на техническое состояние	-	0,80	-	-	0,80
Скорректированная цена	163 170	157 683	161 196	128 740	165 790
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	163 170	157 683	161 196	128 740	165 790
Поправка на этажность	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	163 170	157 683	161 196	128 740	165 790
Поправка на качество отделочных работ	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	163 170	157 683	161 196	128 740	165 790
Поправка на подъездные пути	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	163 170	157 683	161 196	128 740	165 790
Поправка на этажность	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	163 170	157 683	161 196	128 740	165 790
Поправка на масштаб	0,9952	0,9023	0,9055	0,9741	0,9781
Скорректированная цена	162 387	142 277	145 963	125 406	162 159
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м.	147 638				
Стоимость нежилого помещения общей площадью 1952,30 кв.м без НДС, руб.	288 233 667				

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

288 233 667 рублей

(Двести восемьдесят восемь миллионов двести тридцать три тысячи шестьсот шестьдесят семь рублей)

10.6. Доходный подход.

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

Такие методы оценки включают, например, следующее:

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

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

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

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

Расчет стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации производится по формуле:

$$\text{Ст.} = \text{Чод} / \text{Кк},$$

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

Кк – коэффициент капитализации.

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

Анализ доходов и расходов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[abn.pdf](#)), коэффициент отношения аренднопригодной площади к общей площади составляет от 0,90.

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

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

Величина коэффициента капитализации определена 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 2022 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2022 г. и 01.01.2023 г. Регион применения: г. Москва и Московская область Область применения (<https://cepes-invest.com/handbook/comev22/Capitalization-rate-2022>) - для коммерческой недвижимости и составляет 0,11.

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

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

Для расчета справедливой стоимости объекта оценки был произведен анализ рынка аренды нежилой 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 23

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	1973	2011	1987	2008	1956	2005
Общая площадь, м ²	1952,30	650,0	552,60	300,0	367,0	105,60
Этажность	1 этаж и подвал двухэтажного нежилого здания	Помещение на шестом этаже нежилого здания	Помещение в цокольном этаже торгового центра	Помещение на первом этаже жилого дома	Помещение на первом этаже жилого дома	Помещение на втором этаже жилого дома
Местоположение	г. Москва, Раменки, пр-кт. Мичуринский, д. 36	г. Москва, ул. Лобачевского, д.114	г. Москва, ул. Раменки, д.3	г. Москва, Мичуринский проспект, д.6, к.2	г. Москва, Ленинский просп., 70/11	Москва, ул. Минская, д.1Гк.1
Локальные особенности местоположения	Ст. метро «Раменки» - в непосредственной близости (1 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Мичуринский проспект» - приблизительно 500 м (6 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Раменки» - приблизительно 400 м. (5 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Ломоносовский проспект» - приблизительно 1,1 км. (15 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Университет» - приблизительно 850 м. (10 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Ломоносовский проспект» - приблизительно 1,7 м. (20 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик
Фундаменты	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный
Стены	Панельные	Монолитные	Панельные	Монолитные	Кирпичные	Кирпичные
Перекрытия	Железобетон плиты	Железобетон плиты	Железобетон. плиты	Железобетон. плиты	Железобетон плиты	Железобетон плиты
Отделка	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт

Инженерные коммуникации (наличие, источники) Электричество Канализация Отопление Вода (холл./гор.) Вентиляция Охранная сигнализация Видеонаблюдение Кондиционирование Интернет	От магистральных сетей От магистральных сетей	От магистральных сетей От магистральных сетей	От магистральных сетей От Магистральных сетей	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Цена аренды за все помещение в месяц, рублей		867 000	718 380	430 000	570 000	140 800
Условия финансирования и налогообложения		с НДС	без НДС	без НДС	с НДС	без НДС
Операционные расходы		Не включены	Не включены	Включены	Не включены	Не включены
Вид цены (сделка/предложения)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата действия цены		Апрель 2023 года	Апрель 2023 года	Апрель 2023 года	Апрель 2023 года	Апрель 2023 года
Источник получения информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/openspace_pod_ofis_yoga-studiyu_fitness_2693952370 +79587214089	https://www.cian.ru/rent/commercial/279334511/ +79855514818	https://www.cian.ru/rent/commercial/284757565/ +79645178212	https://www.cian.ru/rent/commercial/282858264/ +79099975305	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/s_vobodnogo_naznacheniya_105.6_m_s_mokroy_tochkoy_2725812300 +74991136580

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

Корректировка исходных данных.

Обоснование корректировок

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

2. Поправка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Данная поправка вводится, если сопоставимые объекты выбраны в пределах разных территориально-экономических зон, с разной удаленностью от станций метро, остановок общественного транспорта, имеющих близость или удаленность от крупных автомагистралей или других объектов, снижающих или увеличивающих коммерческую привлекательность сопоставимых объектов. Поправка принята на основании информации Экономического научного журнала «Оценка инвестиций», Онлайн-сервис АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2022 г. и 01.01.2023 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) https://cepes-invest.com/handbook/comev22/location_for_Moscow_2022).

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 - 2022 г. и 01.01.2023 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) https://cepes-invest.com/handbook/comev22/location_for_Moscow_2022).

Удаление	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1
5 – 10 минут пешего хода	0.95
10 – 15 минут пешего хода	0.9
>15 минут пешего хода	Кум = 0.90 – (0.005×Тдм)

4. Поправка на дату продажи/предложения применяется к ценам сделок/предложений в зависимости от давности сделки или времени нахождения объекта на рынке в форме оферты. Так как все объекты предлагаются к аренде в апреле 2023 года поправка не применялась.
5. Поправка на конструктивные особенности. Применяется для объектов недвижимости, отличающихся конструктивными элементами. В частности, применение данной поправки сводится к различиям прочности и сроков службы конструктивных элементов. Данный вид поправки не рассчитывался.
6. Поправка на масштаб рассчитывается на 1 кв.м. аналогов и учитывает тот факт, что при прочих равных условиях цена аренды единицы площади больших зданий меньше, чем небольших. В данном случае учитывается тот факт, что объект оценки можно сдать в аренду не только целиком, но и отдельными помещениями, поправка на масштаб не применяется.
7. Поправка на техническое состояние. Приводится к ценам наблюдаемых исходных данных, отличающихся от объекта оценки степенью износа, годом постройки и прочее. Корректировка на техническое состояние рассчитывается согласно Правилам оценки физического износа зданий ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой, Сборника норм для оценки строений, Том 1, разработанному Управлением государственного страхования по МО, исходя из скидок на износ объекта оценки и наблюдаемых исходных данных. Поправка принята к стоимости наблюдаемых исходных данных как повышающая в размере 15%.
8. Поправка на наличие подведенных коммуникаций – увеличивает или уменьшает стоимость объекта оценки в зависимости от наличия или отсутствия тех или иных элементов инженерной инфраструктуры. Поправка не применялась.
6. Поправка на уровень отделки. Применяется к ценам наблюдаемых исходных данных, отличающихся уровнем и классом качества выполненной отделки помещений. Поправка рассчитывается исходя из среднерыночных цен на проведение отделочных работ и класса ремонта. Данный вид поправки не рассчитывался.
10. Поправка на транспортную достижимость и удобство подъездных путей. Вводится к стоимости наблюдаемых исходных данных в зависимости от удобства транспортной доступности объектов. При этом учитывается время, затрачиваемое на достижимость объекта недвижимости. Отобранные наблюдаемые исходные данные и объект оценки имеют одинаковую транспортную доступность и удобный подъезд. Корректировка по данному фактору не производилась.
11. Поправка на этажность. Применяется для оценки нежилых помещений в зависимости от степени отличий в ценах объектов, расположенных на первых и последующих этажах зданий, в цокольном или подвальном этаже. Объект оценки – нежилые помещения, расположенные на первом, втором и подвальном этажах здания, данный вид поправки не рассчитывался.
12. Поправка на величину операционных расходов – поправка принята к аналогам, включающим в стоимость аренды величину операционных расходов, по данным исследования «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2021» автора: Живаева Максима Витальевича, члена РОО, в размере 13%.

Расчет стоимости

Таблица 25

Наименование корректировок	Наблюдаемые исходные данные 1	Наблюдаемые исходные данные 2	Наблюдаемые исходные данные 3	Наблюдаемые исходные данные 4	Наблюдаемые исходные данные 5
Стоимость арендной платы за объект без учета НДС, руб. в месяц	722 500	718 380	430 000	475 000	140 800
Стоимость аренды 1 кв.м. в месяц, руб.	1 112	1 300	1 433	1 294	1 333
Поправка на уторгование	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Скорректированная цена	1 056	1 235	1 361	1 229	1 266
Поправка на местоположение	1,26	-	-	-	-
Скорректированная цена	1 331	1 235	1 361	1 229	1 266
Корректировка на удаленность от станции метро	1,05	1,05	1,11	1,11	1,25
Скорректированная стоимость, руб.	1 398	1 297	1 511	1 364	1 583
Корректировка на дату действия цены	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	1 398	1 297	1 511	1 364	1 583
Поправка на конструктивные особенности	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	1 398	1 297	1 511	1 364	1 583
Поправка на инженерные коммуникации	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	1 398	1 297	1 511	1 364	1 583
Поправка на техническое состояние	-	1,15	-	-	-
Скорректированная стоимость	1 398	1 492	1 511	1 364	1 583
Поправка на расположение помещения в здании	-	-	-	-	-
Скорректированная стоимость	1 398	1 492	1 511	1 364	1 583

Поправка на класс качества	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	1 398	1 492	1 511	1 364	1 583
Поправка на масштаб	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	1 398	1 492	1 511	1 364	1 583
Поправка на передаваемые имущественные права	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	1 398	1 492	1 511	1 364	1 583
Поправка на условия финансирования	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	1 398	1 492	1 511	1 364	1 583
Поправка на условия продажи	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	1 398	1 492	1 511	1 364	1 583
Поправка на величину операционных расходов	-	-	0,87	-	-
Скорректированная стоимость, руб.	1 398	1 492	1 315	1 364	1 583
Удельный вес аналога в стоимости объекта	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Средняя скорректированная стоимость арендной платы за 1 кв.м. в месяц, руб.	1 430				
Стоимость аренды за 1 кв.м. в год	17 160				

Скорректированная средняя стоимость аренды 1 кв. м. нежилого помещения составляет 1 430 рублей в месяц или 17 160 рублей в год.

Чистый операционный доход определяется по следующему алгоритму:

Потенциально сдаваемая площадь	1952,30 кв. м.
Ставка арендной платы (за 1 кв. м. в год)	17 160 руб.
Потенциальный валовый доход	33 501 468 руб.
Коэффициент арендопригодной площади	0,90
Потери от недозагрузки	0,85
Действительный валовый доход	25 628 623 руб.
Операционные расходы	-
Резервы	-
Чистый операционный доход	25 628 623 руб.

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

$$25\,628\,623 / 0,11 = 232\,987\,482 \text{ рубля.}$$

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

232 987 482 рубля

(Двести тридцать два миллиона девятьсот восемьдесят семь тысяч четыреста восемьдесят два рубля)

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.

Расчет стоимости затратным подходом показал следующий результат:

стоимость нежилого помещения площадью 1952,30 кв.м. (подвал №0 пом.І ком.1-46; пом.Іа ком.1; ком.В; этаж №1 пом.ІІ-ІІІ ком.1-18, пом.ІVа ком.1; ком.В2), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30044, составляет:

100 445 835 рублей

(Сто миллионов четыреста сорок пять тысяч восемьсот тридцать пять рублей)

стоимость нежилого помещения площадью 22,40 кв.м. (этаж №1 ком. Б, Б1; этаж №2 ком. Б), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30045, составляет:

1 152 480 рублей

(Один миллион сто пятьдесят две тысячи четыреста восемьдесят рублей)

стоимость нежилого помещения площадью 43,70 кв.м. (этаж №1 ком.А; этаж №2 ком.А), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30046, составляет:

2 248 365 рублей

(Два миллиона двести сорок восемь тысяч триста шестьдесят пять рублей)

стоимость нежилого помещения площадью 46,20 кв.м. (этаж №1 ком. Г, Г1), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30047, составляет:

2 376 990 рублей

(Два миллиона триста семьдесят шесть тысяч девятьсот девяносто рублей)

стоимость нежилого помещения площадью 39,70 кв.м. (этаж №1 ком. В, в, в1, этаж №2 ком. В), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30048, составляет:

2 042 565 рублей

(Два миллиона сорок две тысячи пятьсот шестьдесят пять рублей)

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:

стоимость нежилого помещения площадью 1952,30 кв.м. (подвал №0 пом.І ком.1-46; пом.Іа ком.1; ком.В; этаж №1 пом.ІІ-ІІІ ком.1-18, пом.ІVа ком.1; ком.в2), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30044, составляет:

288 233 667 рублей

(Двести восемьдесят восемь миллионов двести тридцать три тысячи шестьсот шестьдесят семь рублей)

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

Расчет стоимости доходным подходом показал следующий результат:

стоимость нежилого помещения площадью 1952,30 кв.м. (подвал №0 пом.І ком.1-46; пом.Іа ком.1; ком.В; этаж №1 пом.ІІ-ІІІ ком.1-18, пом.ІVа ком.1; ком.в2), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30044, составляет:

232 987 482 рубля

(Двести тридцать два миллиона девятьсот восемьдесят семь тысяч четыреста восемьдесят два рубля)

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.

Весовые коэффициенты для расчета стоимости нежилого помещения площадью
1952,30 кв.м.

Таблица 26

Показатели	Подход		
	Затратный	Рыночный	Доходный
Достоверность и полнота информации	0	50	50
Наименьшее количество допущений	0	50	50
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0	50	50
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	50	50
Способность учитывать размер, местоположение и доходность объекта	0	50	50
ИТОГО	0	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.

Ввиду значительного отклонения стоимости, полученной по результатам затратного подхода и учитывая тип и назначение помещений, распределение весов при согласовании итоговой стоимости осуществляется между рыночным и доходным подходами в равной степени.

Весовые коэффициенты для расчета стоимости нежилых помещений площадью
22,40 кв.м., 43,70 кв.м., 46,20 кв.м., 39,70 кв.м.

Таблица 27

Показатели	Подход		
	Затратный	Рыночный	Доходный
Достоверность и полнота информации	100	0	0
Наименьшее количество допущений	100	0	0
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	100	0	0
Способность учитывать конъюнктуру рынка	100	0	0
Способность учитывать размер, местоположение и доходность объекта	100	0	0
ИТОГО	100	0	0

Учитывая специфику и тип вышеперечисленных объектов итоговая стоимость принята по результатам расчетов затратным подходом.

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 нежилого помещения площадью 1952,30 кв.м. (подвал №0 пом. I ком. 1-46; пом. Ia ком. 1; ком. В; этаж №1 пом. II-III ком. 1-18, пом. IVa ком. 1; ком. в2), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30044, без НДС:

$$288\,233\,667 \times 0,50 + 232\,987\,482 \times 0,50 = 260\,610\,575 \text{ рублей}$$

Согласованная стоимость нежилого помещения площадью 22,40 кв.м. (этаж №1 ком. Б, Б1; этаж №2 ком. Б), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30045, без НДС:

1 152 480 рублей

(Один миллион сто пятьдесят две тысячи четыреста восемьдесят рублей)

Согласованная стоимость нежилого помещения площадью 43,70 кв.м. (этаж №1 ком.А; этаж №2 ком.А), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30046, без НДС:

2 248 365 рублей

(Два миллиона двести сорок восемь тысяч триста шестьдесят пять рублей)

Согласованная стоимость нежилого помещения площадью 46,20 кв.м. (этаж №1 ком. Г, Г1), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30047, без НДС:

2 376 990 рублей

(Два миллиона триста семьдесят шесть тысяч девятьсот девяносто рублей)

Согласованная стоимость нежилого помещения площадью 39,70 кв.м. (этаж №1 ком. В, в, в1, этаж №2 ком. В), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30048, без НДС:

2 042 565 рублей

(Два миллиона сорок две тысячи пятьсот шестьдесят пять 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, расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ», по состоянию на «07» апреля 2023 года, без учета НДС, составляет:

стоимость нежилого помещения площадью 1952,30 кв.м. (подвал №0 пом.І ком.І-46; пом.Іа ком.І; ком.В; этаж №1 пом.ІІ-ІІІ ком.І-18, пом.ІVа ком.І; ком.в2), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30044, составляет:

260 610 575 рублей

(Двести шестьдесят миллионов шестьсот десять тысяч пятьсот семьдесят пять рублей)

стоимость нежилого помещения площадью 22,40 кв.м. (этаж №1 ком. Б, Б1; этаж №2 ком. Б), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30045, составляет:

1 152 480 рублей

(Один миллион сто пятьдесят две тысячи четыреста восемьдесят рублей)

стоимость нежилого помещения площадью 43,70 кв.м. (этаж №1 ком.А; этаж №2 ком.А), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30046, составляет:

2 248 365 рублей

(Два миллиона двести сорок восемь тысяч триста шестьдесят пять рублей)

стоимость нежилого помещения площадью 46,20 кв.м. (этаж №1 ком. Г, Г1), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30047, составляет:

2 376 990 рублей

(Два миллиона триста семьдесят шесть тысяч девятьсот девяносто рублей)

стоимость нежилого помещения площадью 39,70 кв.м. (этаж №1 ком. В, в, в1, этаж №2 ком. В), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30048, составляет:

2 042 565 рублей

(Два миллиона сорок две тысячи пятьсот шестьдесят пять рублей)

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

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

13. КВАЛИФИКАЦИЯ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщик 1 категории


Белодедова Е.А.

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://www.economy.gov.ru/material/file/6fb8f832cfa048e9de45b717f42c72da/20220727.pdf>;
<https://www.economy.gov.ru/material/file/30fd77f4fd0915f6e1cc89cde0ea478f/10082022.pdf>
<https://mtuf.ru/upload/iblock/b9c/b9c095b18e7768736a86779e63d70d36.pdf>
<https://www.if24.ru/chto-budet-s-rynkom-kommercheskoj-ndvizhimosti-v-moskve-osenyu/>
<https://sberbusiness.live/publications/vse-v-strit-reteil-chto-budet-s-rynkom-kommercheskoi-ndvizhimosti-vo-vtoroi-polovine-2022-goda-1>,
<https://rentnow.ru/download.php?fid=2105>,
https://lifedeluxe.ru/news/kratkie_itogi_iii_kvartala_2022_goda_i_osnovnye_tendencii_rynka_ofis_noy_ndvizhimosti
- данные, использованные в расчетной части Отчета. Данные интернет-сайтов
<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153304>
<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/163338>
<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162747>
<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153505>
<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/154119>
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ndvizhimost/openspace_pod_ofis_yoga-studiyu_fitness_2693952370
<https://www.cian.ru/rent/commercial/279334511/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/284757565/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/282858264/>
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ndvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_105.6_m_s_mokroy_tochkoy_2725812300
<https://cepes-invest.com/handbook>
<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>

Нормативные документы:

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Земельный Кодекс Российской Федерации;
- Закон № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции)
- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

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

- Требования к отчёту об оценке рыночной стоимости недвижимости, разработанные НП «СРО АРМО» (СТО АРМО 1.01-2008).

Методическая литература:

- Методические материалы школы профессиональной оценки и экспертизы собственности Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова «Практические приемы и методы оценки стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности» Часть 1; Часть 2. под. ред. А. Галушка, С. Коплус, Москва, 1997.

- Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 1997. – 480с. Фридман ДЖ., Ордуэй Ник.

- Учебник «Банковское дело» под ред. О.И. Лаврушина Москва «Финансы и статистика» 2002, - 672 с.

- «Оценка недвижимости» Учебник. Под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. Москва, «Финансы и статистика», 2003 год, - 495 с.

- Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», (риволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020г., Лейфер Л.А.

Прочие источники информации:

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

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
2. Технический план помещения;
3. Технический паспорт помещения;
4. поэтажный план и экспликация к поэтажному плану;
5. Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 16.04.2021 года;
6. Информация об исходных данных, используемых в расчетах;
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.

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Восточное Измайлово
105203, город Москва, проезд Измайловский, д. 93, корп. 1.

Выдано

Дата и время выдачи 10.10.2022 10:04
Уполномоченный
сотрудник МФЦ



ФИО/подпись

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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 7		
06.10.2022г.		
Кадастровый номер: 77:07:0013003:30044		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АТЛАНТ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лето владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:07:0013003:30044-77/051/2022-1 06.10.2022 18:03:09
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		06.10.2022 18:03:09
	номер государственной регистрации:		77:07:0013003:30044-77/051/2022-3
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 16.11.2021 10 лет с даты государственной регистрации договора
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "СПАР Мидал Волга", ИНН: 5258056945
	основание государственной регистрации:		Общество с ограниченной ответственностью "СПАР Мидал Волга", ИНН: 5258056945
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Договор аренды нежилого помещения, № АП-2210/21-1 (1236), выдан 22.10.2021, номер государственной регистрации: 77:07:0013003:14104-77/051/2021-25 данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 147012749333310000221001010010 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.03.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Выдано Флиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Восточное Измайлово
105203, город Москва, проезд Измайловский, д. 93, корп.1.

Дата и время выдачи 10.10.2022 10:04
Уполномоченный
сотрудник МФЦ



ФИО/подпись

Выдано

Филиал ГКУ МФЦ города Москвы МФЦ района Восточное Измайлово
105203, город Москва, просп. Измайловский, д. 93, корп. 1.

Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ

10.10.2022 10:04



[Handwritten signature] ФИО/подпись

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела: 4
Лист № 3 раздела 2	Всего листов выписки: 7
06.10.2022г.	
Кадастровый номер:	77:07:0013003:30044
	<p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-3, выдан 14.04.2009</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-2, выдан 30.09.2008</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-1, выдан 25.01.2007</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант", выдан 17.10.2006</p> <p>Постановление суда, № А40-79209/09, выдан 18.05.2018, Арбитражный суд Московского округа</p> <p>Определение суда по делу №А40-79209/09-6-629, выдан 15.12.2017, Арбитражный суд города Москвы</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 14, выдан 24.02.2021</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 15, выдан 29.03.2021</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 16, выдан 02.08.2021</p> <p>данные отсутствуют</p>
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 64791274643833109282311768393460 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
инициалы, фамилия	

Выдано Филiaal ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Восточное Измайлово
105203, город Москва, просп. Измайловский, д. 93, корп. I.

Дата и время выдачи 10.10.2022 10:04

Уполномоченный сотрудник МФЦ  ФИО/подпись



Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
06.10.2022г.			
Кадастровый номер: 77:07:001:3003:30044			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации (без личного участия правообладателя или его законного представителя):	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сиреневый 60171210101101000000000000000000	
	Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
	РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
	Действительна с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Выдано Филiaal ГБУ МФЦ города Москва МФЦ районе Восточное Измайлово
105203, город Москва, просп. Измайловский, д. 9, корп. 1.

Дата и время выдачи 10.10.2022 10:04
Уполномоченный
сотрудник МФЦ



ФИО/подпись

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
06.10.2022г.			
Кадастровый номер: 77:07:001:3003:30044			
[Номер этажа (этажей): 0			

План этажа
Помещ. №0

Масштаб 1:200

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 6079231404100310001011060300044
Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

Выдано Филиал ГБУ МФЦ города Москвы № 1 район: Восточное Измайлово
105203, город Москва, просп. Гамбальский, д. 93, корп.1.

Дата и время выдачи 10.10.2022 10:04
Уполномоченный
сотрудник МФЦ



ФИО/подпись

Лист 7

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
06.10.2022г.			
Квартальный номер: 77:07:001.3003:30044			
Номер этажа (этажей): 1			



Масштаб 1:200

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 647912/2020-03/03/0028/202001010
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И БОРТОВАНИЕ
Действителен с 11.05.2022 по 14.09.2023

Выдано

Филиал БУ МФЦ города Москвы МФЦ район: Восточное Измайлово
105700, город Москва, просп. Измайловский, д. 93, корп. 1.

Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ

10.10.2022 10:04



ФИО/подпись

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
06.10.2022г.			
Кадастровый номер: 77-07-0013003:30045			

Рядел 1 Лист 1

Номер кадастрового квартала:	77-07-0013003
Дата присвоения кадастрового номера:	06.10.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, пр-т Минусинский, д. 36
Площадь, м ² :	22,4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-07-0013003:1101
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Костеева Тамара Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Мегаполис-Инвест", 3445109706

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 647312100430310302631706030616 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.10.2022 по 10.06.2023	
Полное наименование Должности	инициалы, фамилия

Выдано Филiaal ГБУ МФЦ города Москва МФЦ района Восточное Измайлово
105203, город Москва, просп. Измайловский, д. 93, корп.1.

Дата и время выдачи 10.10.2022 10:04
Уполномоченный сотрудник МФЦ



ФИО/подпись

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
06.10.2022г.			
Кадастровый номер: 77-07-0013003:30045			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АТЛАНТ" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-07-0013003:30045-77/051/2022-1 06.10.2022 18:03:09
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		06.10.2022 18:03:09
	номер государственной регистрации:		77-07-0013003:30045-77/051/2022-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 28.11.2006 по 01.10.2031
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Мегалполис-Инвест", ИНН: 3445109706, ОГРН: 1103460001512
	основание государственной регистрации:		Договор о передаче прав и обязанностей, № 2020/АИ-МИ/АТЛ, выдан 10.09.2020
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-13, выдан 22.10.2020
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-12, выдан 25.07.2019
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-11, выдан 02.04.2019
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-10, выдан 26.02.2019
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-9, выдан 01.03.2018
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-8, выдан 12.09.2017

ПОЛНОЕ наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
инициалы, фамилия		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 6453124003833199100280393936160 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 11.05.2022 по 10.08.2023			

Выдано

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Восточное Измайлово
105203, город Москва, просп. Измайловский, д. 93, корп. 1.

Дата и время выдачи 10.10.2022 10:04
Уполномоченный
сотрудник МФЦ



ФИО/подпись

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 2 раздела 2	Всего листов выписки: 6
06.10.2022г. Кадастровый номер:	77:07:0013003:30045
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-7, выдан 10.03.2017
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-6, выдан 01.12.2016
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-5, выдан 27.10.2016
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-4, выдан 11.02.2010
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-3, выдан 14.04.2009
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-2, выдан 30.09.2008
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-1, выдан 25.01.2007
	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант", выдан 17.10.2006
	Постановление суда, № А40-79209/09, выдан 18.05.2018, Арбитражный суд Московского округа
	Определение суда по делу №А40-79209/09-6-629, выдан 15.12.2017, Арбитражный суд города Москвы
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 14, выдан 24.02.2021
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 15, выдан 29.03.2021
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 16, выдан 02.08.2021
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 44712760403330202012083006360	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Документ от: 6 17.04.2022 09:10:04 2022	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Выдано Флинал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Восточное Измайлово
105203, город Москва, пр-кт. Измайловский, д. 93, корп. 1.

Дата и время выдачи 10.10.2022 10:04
Уполномоченный сотрудник МФЦ



ФИО/подпись

Выдано

Филиал ГБУ МФЦ города Москва МФЦ района Восточное Измайлово
105203, город Москва, просп. Измайловский, д. 93, корп. 1.

Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ

10.10.2022 10:04

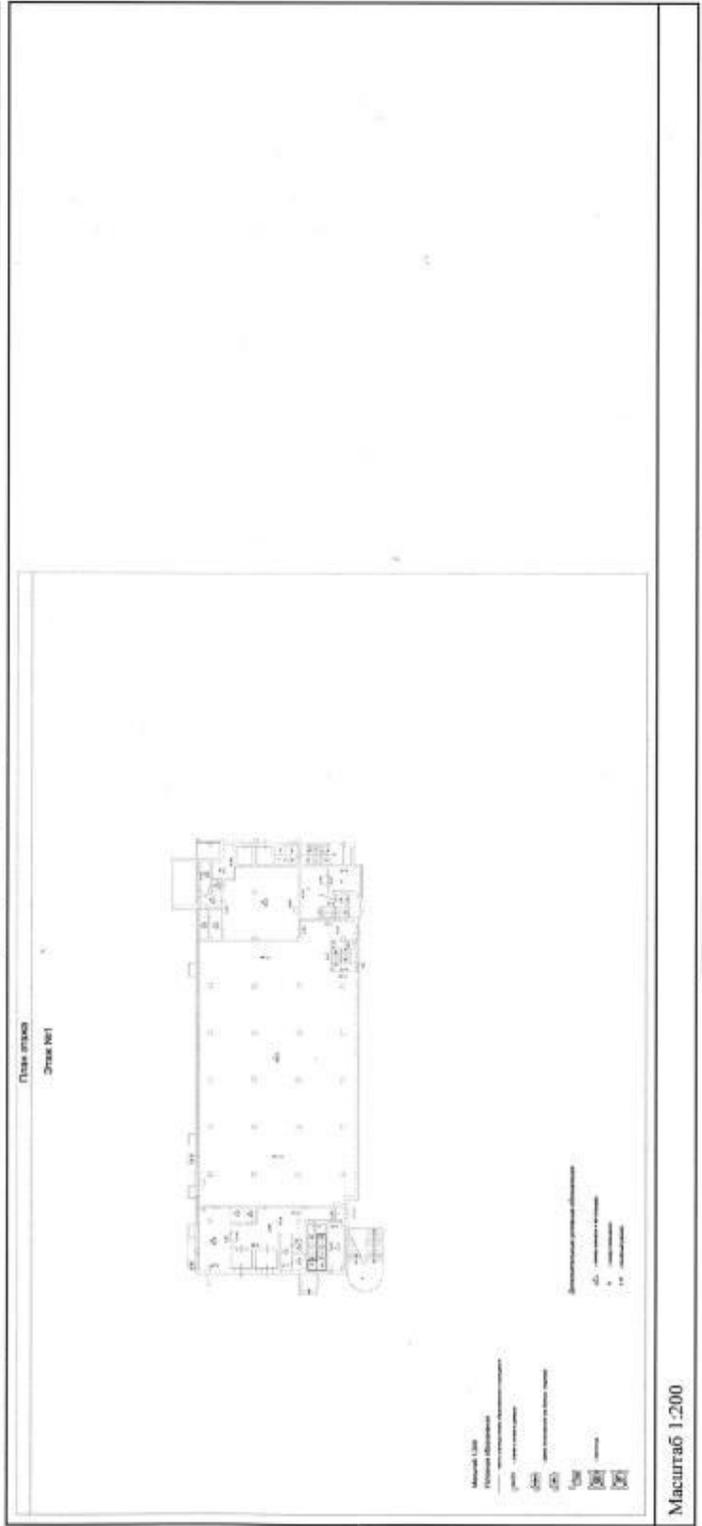


ФИО/подпись

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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 6

06.10.2022г.
 Кадастровый номер: 77:07-0013003:30045
 Номер этажа (этажей): 1



полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 6457512140418E31023022113903030309
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

Выдано Филiaal ГБУ МФЦ города Москва МФЦ района Восточное Измайлово
105203, город Москва, просп. Измайловский, д. 93, корп. 1.

Дата и время выдачи 10.10.2022 10:04
Уполномоченный сотрудник МФЦ



ФИО/подпись

Помещение			
ВИД ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
06.10.2022г.			
Кадстровый номер: 77:07:0013003:30045			
Номер этажа (этажей): 2			
План этажа Этаж №2			
<p>Масштаб 1:200</p>			

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 64575127494333310900032813943906060 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.04.2002 по 10.08.2025	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выдано

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ район: Восточное Измайлово
105203, город Москва, просп. Измайловский, д. 93, корп.1.

Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ

10.10.2022 10:04



ФИО/подпись

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
полное наименование органа регистрации имущества

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1	
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 6
06.10.2022г.	
Кадастровый номер: 77-07-0013003:30046	

Номер кадастрового квартала:	77-07-0013003
Дата присвоения кадастрового номера:	06.10.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, пр-т Минусинский, д. 36
Площадь, м ² :	43,7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-07-0013003:101
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получитель выписки:	Костеева Тамара Михайловна (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Метаполис-Навест", 3445109706

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 647912760033310900321121303001	
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Выдано

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы (МФЦ), район: Восточное Измайлово
105203, город Москва, просп. Измайловский, д. 93, корп.1.

Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ

10.10.2023 10:04



ФИО/подпись

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

Комещение	
Лист № 1 раздела 2	Вид объекта недвижимости
06.10.2022г.	Всего листов раздела 2: 3
Кадастровый номер: 77:07:001:3003:30046	Всего листов выписки: 6

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Зарытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АТЛАНТ" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:07:001:3003:30046-77/051/2022-1 06.10.2022 18:03:09
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		06.10.2022 18:03:09
	номер государственной регистрации:		77:07:001:3003:30046-77/051/2022-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 28.11.2006 по 01.10.2031
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Мегалонс-Инвест", ИНН: 3445109706, ОГРН: 1103-460001512
	основание государственной регистрации:		Договор о передаче прав и обязанностей, № 2020/АИ-МИ/АТЛ, выдан 10.09.2020
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-13, выдан 22.10.2020
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-12, выдан 25.07.2019
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-11, выдан 02.04.2019
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-10, выдан 26.07.2019

полное наименование должности	инициалы, фамилия
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 487312740033031903282119032821 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.03.2022 по 10.08.2023	

Выдано

Филиал ГБУ МФИ города Москвы МФЦ района Восточное Измайлово
105203, город Москва, просп. Измайловский, д. 53, корп. 1.

Дата и время выдачи 10.10.2022 10:04
Уполномоченный
сотрудник МФЦ



ОНО/подпись

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 6
06.10.2022г.		
Кадастровый номер: 77:07:001:3003:30046		
	<p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-9, выдан 01.03.2018</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-8, выдан 12.09.2017</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-7, выдан 10.03.2017</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-6, выдан 01.12.2016</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-5, выдан 27.10.2016</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-4, выдан 11.02.2010</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-3, выдан 14.04.2009</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-2, выдан 30.09.2008</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-1, выдан 25.01.2007</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант", выдан 17.10.2006</p> <p>Постановление суда, № А40-79209/09, выдан 18.05.2018, Арбитражный суд Московского округа</p> <p>Определение суда по делу №А40-79209/09-6-629, выдан 15.12.2017, Арбитражный суд города Москвы</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 14, выдан 24.02.2021</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 15, выдан 29.03.2021</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 16, выдан 02.08.2021</p>	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выдано Филiaal ГБУ МФЦ города Москва МФЦ района Восточное Измайлово
105203, город Москва, проезд Измайловский, д. 93, корп.1.

Дата и время выдачи 10.10.2022 10:04

Уполномоченный сотрудник МФЦ  ФИО/подпись



Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
06.10.2022г.			
Кадастровый номер: 77-07-0013003-30046			
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Зачтенные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 64375127400433311620032813983396246 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выдано

Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ

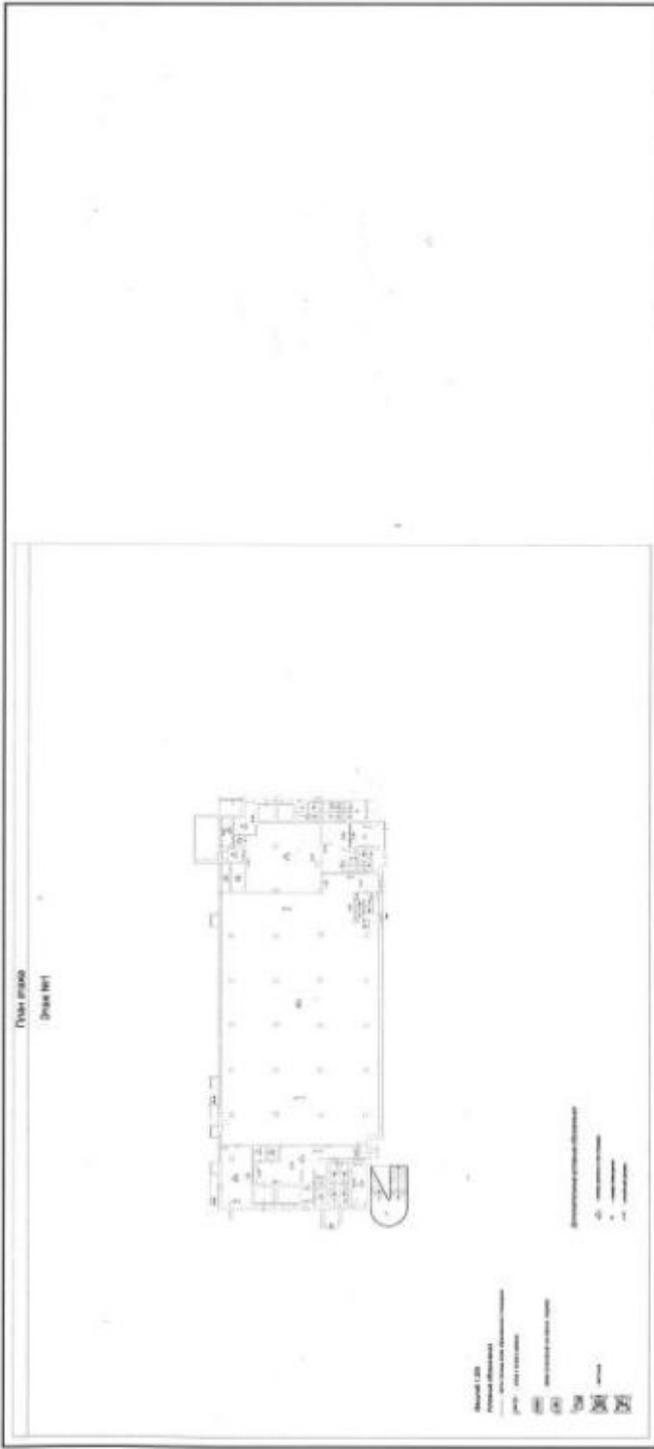


Федеральное агентство технического регулирования
Федеральное бюро МФЦ города Москвы МФЦ района Восточное Измайлово
105203, город Москва, просп. Измайловский, д. 93, корп. 1.

ФИО/подпись

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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3
06.10.2022г.		Всего листов выписки: 6
Кадастровый номер: 77:07:0013003:30046		
Номер этажа (этажей): 1		



Масштаб 1:200

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 40771316003303 (03.02.2021) 00101000	
		Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Должностное с 17.09.2022 по 10.08.2023	
		инициалы, фамилия	

Выдано

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Восточное Измайлово
105203, город Москва, пр-кт Измайловский, д. 93, корп. 1.

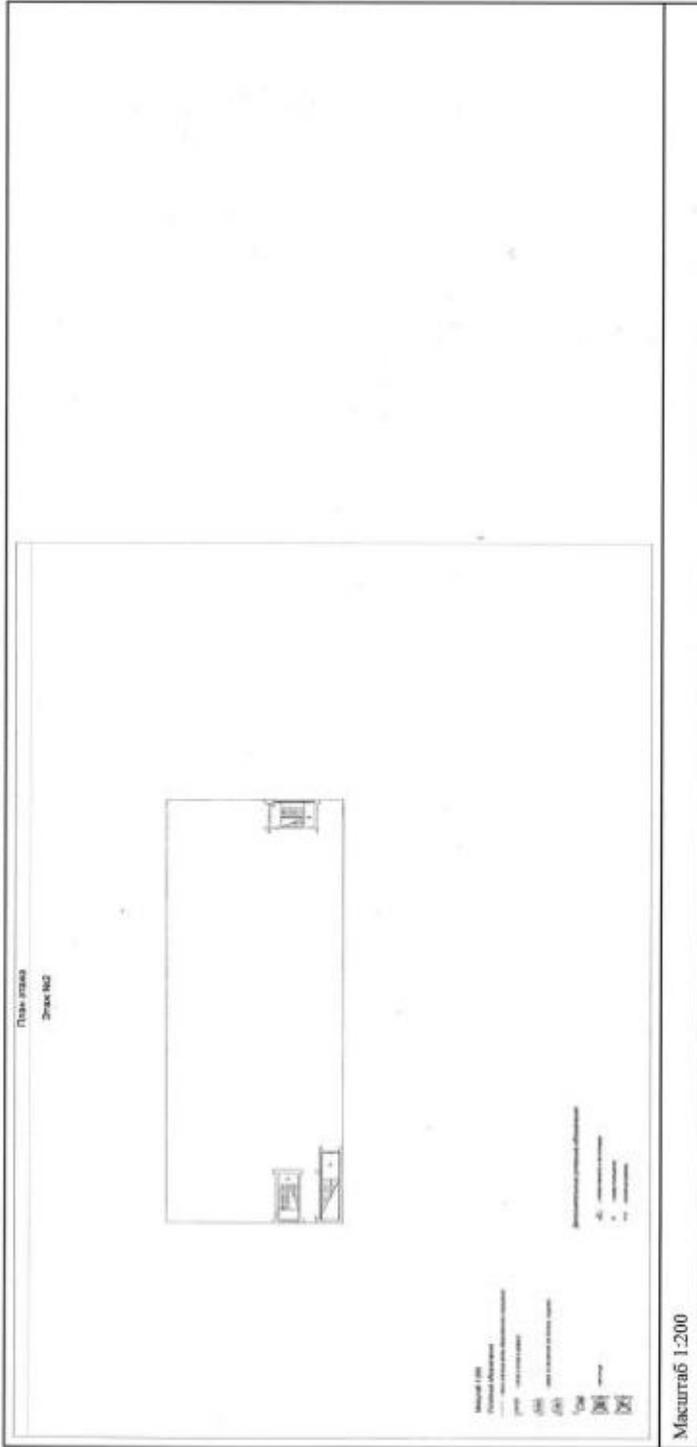
Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ

10.10.2022 10:34



ФИО/подпись

Помещение вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3
06.10.2022г.		Всего листов выписки: 6
Кадастровый номер: 77-07-0013003-30046		Номер этажа (этажей): 2



ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выдано

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Восточное Измайлово
105204, город Москва, просп. Измайловский, д. 93, корп. 1.

Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ

10.10.2022 10:04



ФИО/подпись

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
наименование органа регистрации прав

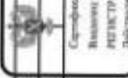
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		Лист 1 / Лист 1	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.10.2022г.			
Кадастровый номер:	77-07-001/3003/30047		

Номер кадастрового квартала:	77-07-001/3003
Дата присвоения кадастрового номера:	06.10.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, пр-т Мичуринский, д. 36
Площадь, м ² :	46.2
Наименование:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-07-001/3003/1101
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Костева Тамара Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Мегалоз-Инвест", 3445109706

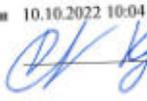
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
		
<small>Сертификат: 46727210043302310000000000 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 11.09.2022 по 10.09.2023</small>		

Выдано

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Восточное Измайлово
105203, город Москва, просп. Измайловский, д. 03, корп. 1.

Дата и время выдачи 10.10.2022 10:04

Уполномоченный
сотрудник МФЦ



ФИО/подпись

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
06.10.2022г.	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 77:07:0013003:30047	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АТЛАНТ" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:07-0013003-30047-77/051/2022-1 06.10.2022 18:03:09
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		06.10.2022 18:03:09
	номер государственной регистрации:		77:07-0013003-30047-77/051/2022-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 28.11.2006 по 01.10.2031
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Металлис-Инвест", ИНН: 3445109706, ОГРН: 1103460001512
	основание государственной регистрации:		Договор о передаче прав и обязанностей, № 2020/АИ-МВИ/АТЛ, выдан 10.09.2020
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-13, выдан 22.10.2020
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-12, выдан 25.07.2019
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-11, выдан 02.04.2019
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-10, выдан 26.02.2019

полное наименование должности		инициалы, фамилия	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сериал: 60782404022100000000000000000000 Выдан: 06.09.2022 18:03:09 РЕГИСТРАЦИЯ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДОСТАВКИ С 17.09.2022 (с 10:08:2022)			

Выдано

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Восточное Измайлово
105203, город Москва, просп. Измайловский, д. 93, корп. 1.

Дата и время выдачи 10.10.2022 10:04
Уполномоченный
сотрудник МФЦ



ФИО/подпись

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 5	
06.10.2022г.	
Кадастровый номер: 77:07:0013003:30047	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-9, выдан 01.03.2018
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-8, выдан 12.09.2017
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-7, выдан 10.03.2017
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-6, выдан 01.12.2016
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-5, выдан 27.10.2016
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-4, выдан 11.02.2010
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-3, выдан 14.04.2009
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-2, выдан 30.09.2008
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-1, выдан 25.01.2007
	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант", выдан 17.10.2006
	Постановление суда, № А40-79209/09, выдан 18.05.2018, Арбитражный суд Московского округа
	Определение суда по делу №А40-79209/09-6-629, выдан 15.12.2017, Арбитражный суд города Москвы
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 14, выдан 24.02.2021
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 15, выдан 29.03.2021
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 16, выдан 02.08.2021
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 04573274604331072620217083920446
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выдано

Филиал ГБУ МФН города Москвы МФЦ района Восточное Измайлово
105203, город Москва, шоссе Измайловский, д. 93, корп. 1.

Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ

10.10.2023 10:04



ФИО/подпись

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 5
06.10.2022г.		
Кадастровый номер: 77:07:001:3003:30047		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 64731274000318310928032813683006369	
		Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен с 17.05.2022 по 10.04.2023	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Выдано Физлиц ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ район: Восточное Измайлово
105203, город Москва, проезд Измайловский, д. 93, корп.1.

Дата и время выдачи 10.10.2022 10:04

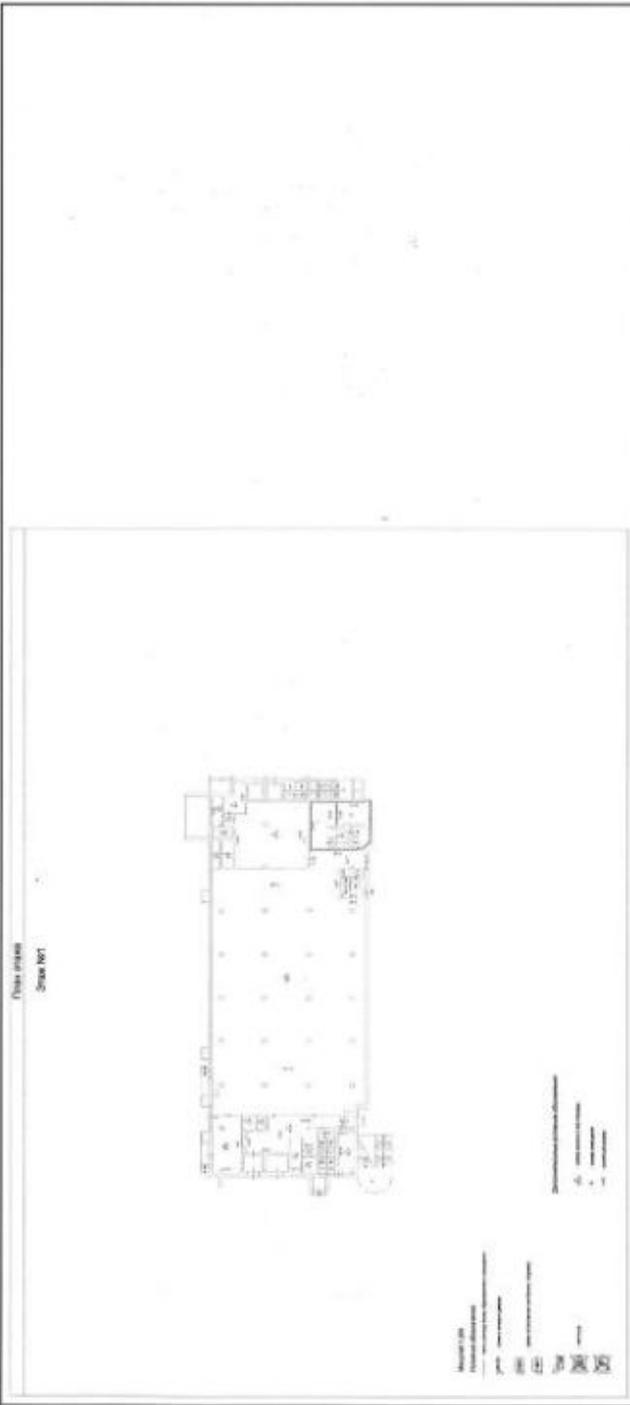
**Уполномоченный
сотрудник МФЦ**



ФИО/подпись

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.10.2022г.			
Кадастровый номер: 77:07:0013003:30047			
Номер этажа (этажей): 1			



Масштаб 1:200

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
-------------------------------	--	-------------------	--


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 447322464431199032012401000000
 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 01.01.2022 по 01.08.2025

Выдано

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ район: Восточное Измайлово
105203, город Москва, просп. Измайловский, д. 93, корп. 1.

Дата и время выдачи 10.10.2022 10:04
Уполномоченный
сотрудник МФЦ



ФИО/подпись

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
полное наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
06.10.2022г.	Всего листов выписки: 6
Кадастровый номер:	77-07-0013003:30048

Раздел 1 Лист 1

Номер кадастрового квартала:	77-07-0013003
Дата присвоения кадастрового номера:	06.10.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Росси́йская Феде́рация, город Москва, пр-т Магуринский, д. 36
Площадь, м2:	39,7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-07-0013003:1101
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Костеева Тамара Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Мегалонс-Инвест", 3445109706

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	Сертификат: 84712760043311020202121020000
	Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
	Действителен с 11.05.2022 по 10.08.2025
	инициала, фамилия

Выдано Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Восточное Измайлово
105203, город Москва, просп. Измайловский, д. 93, корп. 1.

Дата и время выдачи 10.10.2022 10:04
Уполномоченный
сотрудник МФЦ

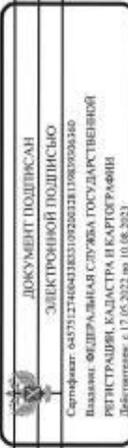


ФИО/подпись

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 6	
06.10.2022г.	
Кадастровый номер: 77:07:0013003:30048	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АТЛАНТ" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:07:0013003:30048-77/051/2022-1 06.10.2022 18:03:09
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		06.10.2022 18:03:09
	номер государственной регистрации:		77:07:0013003:30048-77/051/2022-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 28.11.2006 по 01.10.2031
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Мегалполис-Инвест", ИНН: 3445109706, ОГРН: 1103460001512
	основание государственной регистрации:		Договор о передаче прав и обязанностей, № 2020/АИ-МИ/АТЛ, выдан 10.09.2020
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-13, выдан 22.10.2020
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-12, выдан 25.07.2019
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-11, выдан 02.04.2019
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-10, выдан 26.02.2019

полное наименование должности	инициалы, фамилия
	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 642712246041831992602211982000340 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023	

Выдано Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Восточное Измайлово
105203, город Москва, пр-кт. Измайловский, д. 93, корп.1.

Дата и время выдачи 10.10.2023 10:04
Уполномоченный сотрудник МФЦ



ФИО/подпись

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 6
06.10.2022г.		
Кадастровый номер: 77:07-0013003:30048		
	<p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-9, выдан 01.03.2018</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-8, выдан 12.09.2017</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-7, выдан 10.03.2017</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-6, выдан 01.12.2016</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-5, выдан 27.10.2016</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-4, выдан 11.02.2010</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-3, выдан 14.04.2009</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-2, выдан 30.09.2008</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-1, выдан 25.01.2007</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант", выдан 17.10.2006</p> <p>Постановление суда, № А40-79209/09, выдан 18.05.2018, Арбитражный суд Московского округа</p> <p>Определение суда по делу №А40-79209/09-6-629, выдан 15.12.2017, Арбитражный суд города Москвы</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 14, выдан 24.02.2021</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 15, выдан 29.03.2021</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 16, выдан 02.08.2021</p>	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	инициала, фамилия
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8478127404433310202032319106360 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 11.09.2022 по 10.09.2023	

Выдано Фиднал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Восточное Измайлово
105203, город Москва, проезд. Пашаевский, д. 93, корп. 1.

Дата и время выдачи 10.10.2022 10:04
Уполномоченный
сотрудник МФЦ



ФИО/подпись

Выдано Флипп ГБУ МФЦ города Москва МФЦ района Восточное Измайлово
105203, город Москва, просп. Памайловский, д. 93, корп. 1.

Дата и время выдачи 10.10.2022 10:04

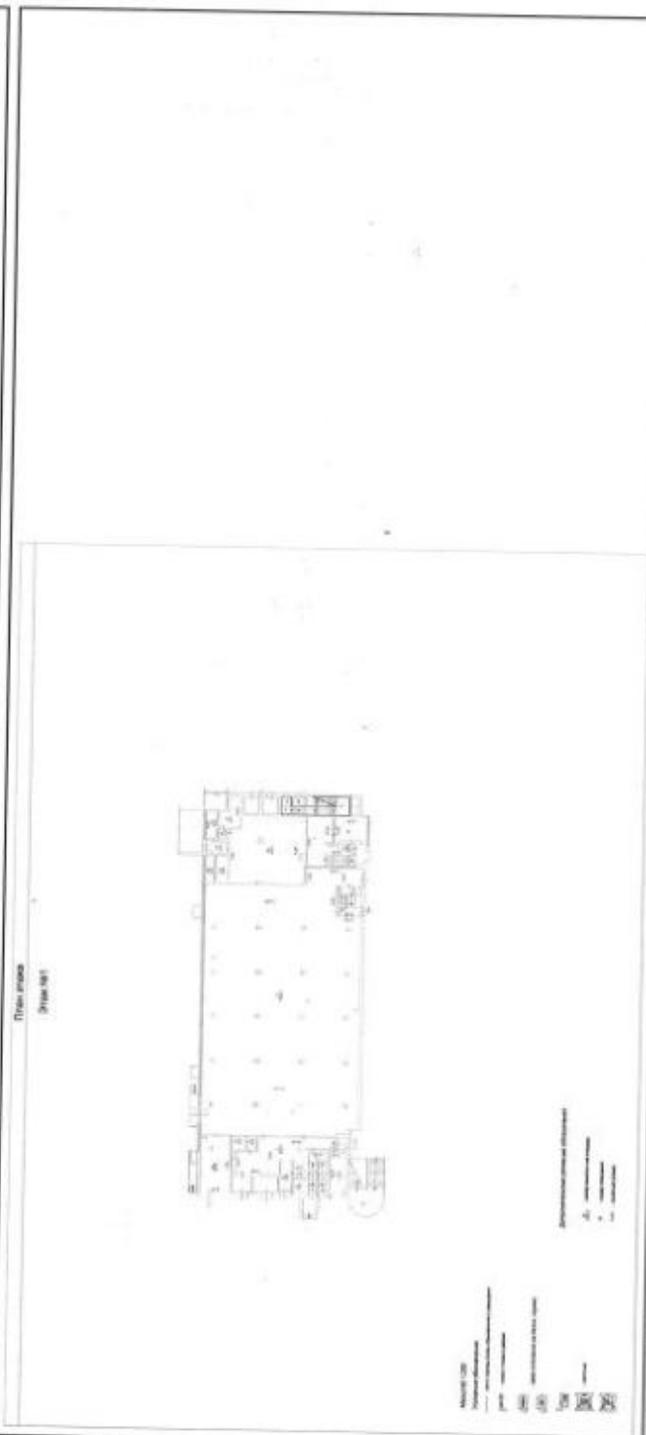
Уполномоченный
сотрудник МФЦ



ФИО/подпись

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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3
06.10.2022г.		Всего листов выписки: 6
Кадастровый номер: 77:07:0013003:30048		
Номер этажа (этажей): 1		



Масштаб 1:200

ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИНИЦИАЛЫ ДОЛЖНОСТИ	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 64571274646188319530328230339260
 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Дата окончания: 11.05.2022 по 10.08.2023

Выдано

Филиал ГБУ МФЦ город Москва МФЦ района Восточное Измайлово
105203, город Москва, пр-кт. Измайловский, д. 93, корп.1.

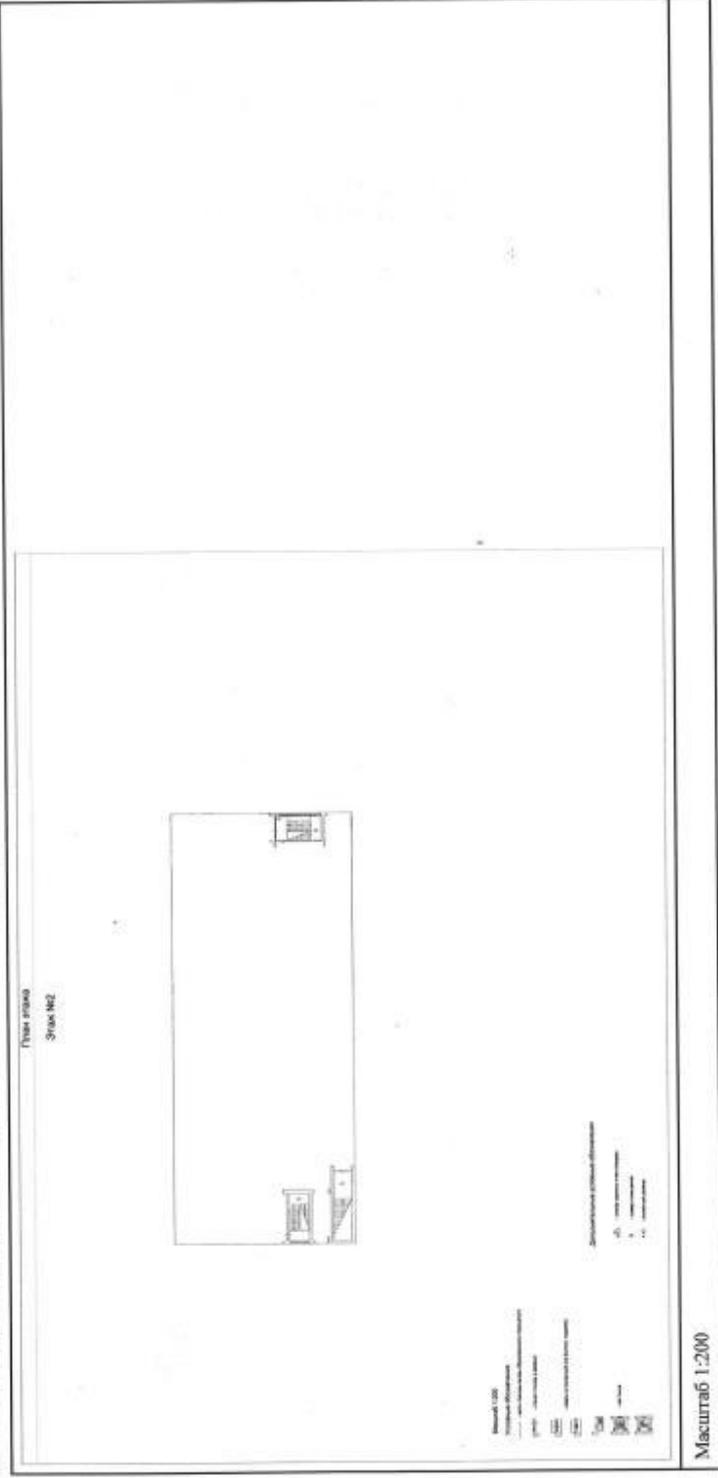
Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ

10.10.2022 10:04



ФИО/подпись

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3
06.10.2022г.		
Кадастровый номер: 77-07-0013003-30048		
Номер этажа (этажей): 2		



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 6457127494183109203281383506360	
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 17.05.2022 по 10.03.2023	

Выдано

Федеральное СБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Восточное Измайлово
105203, город Москва, проезд Измайловский, д. 93, корп. 1.

Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ

10.10.2022 10:04



[Handwritten signature]

ФИО/подпись

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН	
Помещения	
<i>(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родителном надеже)</i>	
Дата подготовки технического плана: «09» сентября 2022 г. (число, месяц, год)	
Общие сведения о кадастровых работах	
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:	
образованием 5 помещений, расположенных по адресу: город Москва, Мигурицкий проспект, д.36 в результате раздела помещения с кадастровым номером 77:07:0013003;14104.	
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:	
В отношении юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления:	
полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест»	
основной государственный регистрационный номер: 1103460001512	
идентификационный номер налогоплательщика: 3445109706	
3. Сведения о кадастровом инженер:	
Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии): Король Ирина Анатольевна	
Основной государственный регистрационный номер кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя (ОГРНИП): -	
Страховой номер индивидуального лицевого счета: 145-344-902 58	
Уникальный реестровый номер в реестре саморегулируемых организаций кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр : 1448, «27» апреля 2016 г.	
Полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: Ассоциация СРО "ОПКД"	
Контактный телефон: +74996535883	
Почтовый адрес и адрес электронной почты (при наличии), по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: г. Москва, набережная Пресненская, д. 10 стр. 2, этаж 9, пом. 68 i.korol@bimnt.ru	
Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица: ООО "БИМ-НТ", 121112 г. Москва, Пресненская набережная, д.10, стр.2. пом.68	
Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы: Договор на выполнение кадастровых работ, № ВМ22-37, «26» августа 2022 г.	

Исходные данные								
Перечень документов, использованных при подготовке технического плана:								
№ п/п	Вид	Дата	Номер	Наименование	Иные сведения			
1	2	3	4	5	6			
1	ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	19.07.2022	КУВИ- 999/2022- 779638	Выписка из ЕГРН выдан: ФГБУ "ФКП Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"	-			
Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений								
1. Сведения о пунктах геодезической сети:								
№ п/п	Вид геодези- ческой сети	Название пункта геодезической сети и тип знака	Система координат пункта геодезической сети	Координаты пункта, м		Дата обследования «...» г.		
				X	Y	Сведения о состоянии		
						наружного знака пункта	центра пункта	марки центра пункта
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Сведения об использованных средствах измерений								
№ п/п	Наименование и обозначение типа средства измерений - прибора (инструмента, аппаратуры)		Заводской или серийный номер средства измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры) (при наличии) и (или) срок действия поверки			
1	2		3		4			
1	Дальномер лазерный Leica DISTO X310		Заводской (серийный) номер прибора отсутствует		С-ГСХ/23-12-2021/119895243 от 23.12.2021			

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
4	Кадастровые номера исходного(ых) объекта(ов) недвижимости (из которого (которых) образован объект недвижимости)	77:07:0013003:14104
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости	77:07:0013003
5.1	Номера кадастровых округов	-
6	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых или в которых расположен объект недвижимости	-
6.1	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства	-
6.2	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение или машино-место	77:07:0013003:1101
6.3	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	-
6.4	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении	-
7	Кадастровый номер единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав таких объектов и (или) право на него (в том числе право аренды) входит в состав предприятия как имущественного комплекса	-
8	Адрес объекта недвижимости	Российская Федерация, 119192, город Москва, проспект Мичуринский, дом 36
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
9	Наименование водного объекта, на котором (в акватории или части акватории которого) расположено гидротехническое сооружение	-
10	Назначение здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	Нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
11	Вид (виды) разрешенного использования здания, сооружения, помещения	-
12	Наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	-
13	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
14	Материал наружных стен здания	-
15	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики		
1	2	3		
16	Год завершения строительства объекта недвижимости	-		
17	Век (период) постройки объекта недвижимости	-		
18	Площадь объекта недвижимости (Р), м ² , и средняя квадратическая погрешность ее определения, м ²	1952.3		
19	Основная(ые) характеристика(и) сооружения и ее (их) значение(я)	Тип	Значение	Единица измерения
		-	-	-
20	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-		
21	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-		
22	Номер, тип этажа, на котором (которых) расположено помещение	0, Подвал 1, Этаж		
23	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-		
24	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	пом. I ком. I-46; пом. Iа ком. I; ком. B, пом. II-III ком. I-18, пом. IVа ком. I; ком. B2		
25	Вид жилого помещения (квартира, комната (в квартире), если жилое помещение расположено в многоквартирном доме	-		
26	Сведения о том, что помещение предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении или помещение относится к общему имуществу в многоквартирном доме	-		
27	Сведения об отнесении помещения к специализированному жилищному фонду или к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	-		
28	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса (включаемых и (или) исключаемых из его состава)	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер
		-	-	-
29	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав сооружения, представляющего собой сложную вещь	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Тип и значение основной характеристики
		-	-	-
30	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	-		
30.1	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-		

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
30.2	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	-
30.3	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленному объекту культурного наследия	-

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
4	Кадастровые номера исходного(ых) объекта(ов) недвижимости (из которого (которых) образован объект недвижимости)	77:07:0013003:14104
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости	77:07:0013003
5.1	Номера кадастровых округов	-
6	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых или в которых расположен объект недвижимости	-
6.1	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства	-
6.2	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение или машино-место	77:07:0013003:1101
6.3	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	-
6.4	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении	-
7	Кадастровый номер единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав таких объектов и (или) право на него (в том числе право аренды) входит в состав предприятия как имущественного комплекса	-
8	Адрес объекта недвижимости	Российская Федерация, 119192, город Москва, проспект Мичуринский, дом 36
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
9	Наименование водного объекта, на котором (в акватории или части акватории которого) расположено гидротехническое сооружение	-
10	Назначение здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	Нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
11	Вид (виды) разрешенного использования здания, сооружения, помещения	-
12	Наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	-
13	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
14	Материал наружных стен здания	-
15	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики		
1	2	3		
16	Год завершения строительства объекта недвижимости	-		
17	Век (период) постройки объекта недвижимости	-		
18	Площадь объекта недвижимости (Р), м ² , и средняя квадратическая погрешность ее определения, м ²	22.4		
19	Основная(ые) характеристика(и) сооружения и ее (их) значение(я)	Тип	Значение	Единица измерения
		-	-	-
20	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-		
21	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-		
22	Номер, тип этажа, на котором (которых) расположено помещение	1, Этаж 2, Этаж		
23	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-		
24	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	ком.Б, Б1, ком.Б		
25	Вид жилого помещения (квартира, комната (в квартире), если жилое помещение расположено в многоквартирном доме)	-		
26	Сведения о том, что помещение предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении или помещении относится к общему имуществу в многоквартирном доме	-		
27	Сведения об отнесении помещения к специализированному жилищному фонду или к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	-		
28	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса (включаемых и (или) исключаемых из его состава)	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер
		-	-	-
29	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав сооружения, представляющего собой сложную вещь	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Тип и значение основной характеристики
		-	-	-
30	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	-		
30.1	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-		

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
30.2	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	-
30.3	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленному объекту культурного наследия	-

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
4	Кадастровые номера исходного(ых) объекта(ов) недвижимости (из которого (которых) образован объект недвижимости)	77:07:0013003:14104
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости	77:07:0013003
5.1	Номера кадастровых округов	-
6	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых или в которых расположен объект недвижимости	-
6.1	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства	-
6.2	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение или машино-место	77:07:0013003:1101
6.3	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	-
6.4	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении	-
7	Кадастровый номер единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав таких объектов и (или) право на него (в том числе право аренды) входит в состав предприятия как имущественного комплекса	-
8	Адрес объекта недвижимости	Российская Федерация, 119192, город Москва, проспект Мичуринский, дом 36
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
9	Наименование водного объекта, на котором (в акватории или части акватории которого) расположено гидротехническое сооружение	-
10	Назначение здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	Нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
11	Вид (виды) разрешенного использования здания, сооружения, помещения	-
12	Наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	-
13	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
14	Материал наружных стен здания	-
15	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики		
1	2	3		
16	Год завершения строительства объекта недвижимости	-		
17	Век (период) постройки объекта недвижимости	-		
18	Площадь объекта недвижимости (Р), м ² , и средняя квадратическая погрешность ее определения, м ²	43.7		
19	Основная(ые) характеристика(и) сооружения и ее (их) значение(я)	Тип	Значение	Единицы измерения
		-	-	-
20	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-		
21	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-		
22	Номер, тип этажа, на котором (которых) расположено помещение	1, Этаж 2, Этаж		
23	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-		
24	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	ком.А		
25	Вид жилого помещения (квартира, комната (в квартире), если жилое помещение расположено в многоквартирном доме)	-		
26	Сведения о том, что помещение предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении или помещении относится к общему имуществу в многоквартирном доме	-		
27	Сведения об отнесении помещения к специализированному жилищному фонду или к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	-		
28	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса (включаемых и (или) исключаемых из его состава)	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер
		-	-	-
29	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав сооружения, представляющего собой сложную вещь	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Тип и значение основной характеристики
		-	-	-
30	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	-		
30.1	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-		

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
30.2	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	-
30.3	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленному объекту культурного наследия	-

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
4	Кадастровые номера исходного(ых) объекта(ов) недвижимости (из которого (которых) образован объект недвижимости)	77:07.0013003:14104
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости	77:07.0013003
5.1	Номера кадастровых округов	-
6	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых или в которых расположен объект недвижимости	-
6.1	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства	-
6.2	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение или машино-место	77:07:0013003:1101
6.3	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	-
6.4	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении	-
7	Кадастровый номер единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав таких объектов и (или) право на него (в том числе право аренды) входит в состав предприятия как имущественного комплекса	-
8	Адрес объекта недвижимости	Российская Федерация, 119192, город Москва, проспект Мичуринский, дом 36
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
9	Наименование водного объекта, на котором (в акватории или части акватории которого) расположено гидротехническое сооружение	-
10	Назначение здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	Нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
11	Вид (виды) разрешенного использования здания, сооружения, помещения	-
12	Наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	-
13	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
14	Материал наружных стен здания	-
15	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики		
1	2	3		
16	Год завершения строительства объекта недвижимости	-		
17	Век (период) постройки объекта недвижимости	-		
18	Площадь объекта недвижимости (Р), м ² , и средняя квадратическая погрешность ее определения, м ²	46.2		
19	Основная(ые) характеристика(и) сооружения и ее (их) значение(я)	Тип	Значение	Единицы измерения
		-	-	-
20	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-		
21	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-		
22	Номер, тип этажа, на котором (которых) расположено помещение	1, Этаж		
23	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-		
24	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	ком.Г, Г1		
25	Вид жилого помещения (квартира, комната (в квартире), если жилое помещение расположено в многоквартирном доме)	-		
26	Сведения о том, что помещение предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении или помещении относится к общему имуществу в многоквартирном доме	-		
27	Сведения об отнесении помещения к специализированному жилищному фонду или к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	-		
28	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса (включаемых и (или) исключаемых из его состава)	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер
		-	-	-
29	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав сооружения, представляющего собой сложную вещь	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Тип и значение основной характеристики
		-	-	-
30	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	-		
30.1	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-		

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
30.2	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	-
30.3	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленному объекту культурного наследия	-

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
4	Кадастровые номера исходного(ых) объекта(ов) недвижимости (из которого (которых) образован объект недвижимости)	77.07.0013003:14104
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости	77.07.0013003
5.1	Номера кадастровых округов	-
6	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых или в которых расположен объект недвижимости	-
6.1	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства	-
6.2	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение или машино-место	77.07.0013003:1101
6.3	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	-
6.4	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении	-
7	Кадастровый номер единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав таких объектов и (или) право на него (в том числе право аренды) входит в состав предприятия как имущественного комплекса	-
8	Адрес объекта недвижимости	Российская Федерация, 119192, город Москва, проспект Мичуринский, дом 36
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
9	Наименование водного объекта, на котором (в акватории или части акватории которого) расположено гидротехническое сооружение	-
10	Назначение здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	Нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
11	Вид (виды) разрешенного использования здания, сооружения, помещения	-
12	Наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	-
13	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
14	Материал наружных стен здания	-
15	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики		
1	2	3		
16	Год завершения строительства объекта недвижимости	-		
17	Век (период) постройки объекта недвижимости	-		
18	Площадь объекта недвижимости (Р), м ² , и средняя квадратическая погрешность ее определения, м ²	39.7		
19	Основная(ые) характеристика(и) сооружения и ее (их) значение(я)	Тип	Значение	Единицы измерения
		-	-	-
20	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-		
21	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-		
22	Номер, тип этажа, на котором (которых) расположено помещение	1, Этаж 2, Этаж		
23	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-		
24	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	ком.В, в, в I, ком.В		
25	Вид жилого помещения (квартира, комната (в квартире), если жилое помещение расположено в многоквартирном доме)	-		
26	Сведения о том, что помещение предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении или помещении относится к общему имуществу в многоквартирном доме	-		
27	Сведения об отнесении помещения к специализированному жилищному фонду или к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	-		
28	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса (включаемых и (или) исключаемых из его состава)	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер
		-	-	-
29	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав сооружения, представляющего собой сложную вещь	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Тип и значение основной характеристики
		-	-	-
30	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	-		
30.1	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-		

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
30.2	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	
30.3	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленному объекту культурного наследия	

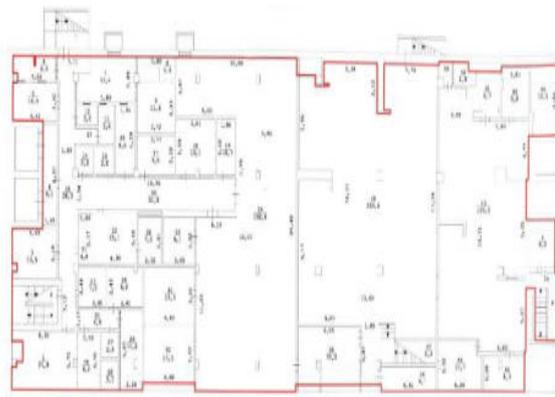
Заключение кадастрового инженера

Технический план подготовлен в результате кадастровых работ в связи с образованием 5 помещений, расположенных по адресу: город Москва, Мичуринский проспект, д.36 в результате раздела помещения с кадастровым номером 77:07.0013003:14104. Графическая часть технического плана подготовлена на основании сведений, содержащихся в ЕГРН.

Технический план подготовил кадастровый инженер Король Ирина Анатольевна, являющийся членом СРО КИ Ассоциация СРО "ОПКД" (дата вступления в СРО "27" апреля 2016 г. , уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 1448). Сведения о СРО КИ Ассоциация СРО "ОПКД" содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от "08" июля 2016 г. N 003).

План этажа

Подвал №0



Масштаб 1:200

Условные обозначения

— часть здания, выделенная красной линией

— стена с окном и дверью

— дверь (открытая для фасада, наружная)

— лестница

— лестница

Дополнительные условные обозначения

— номер комнаты и ее площадь

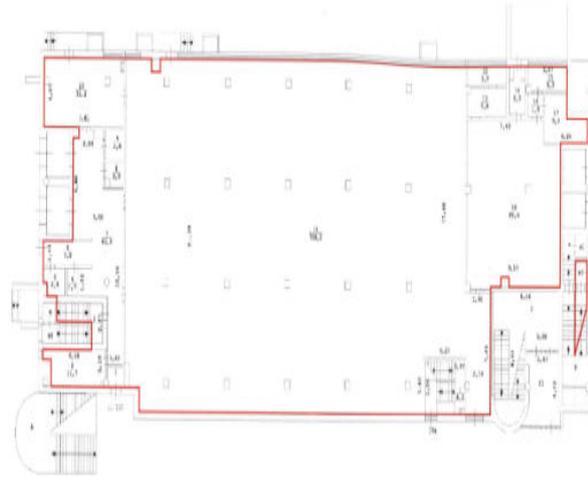
— номер помещения

— линейный размер

Активация Windows
Чтобы активировать Windows

План этажа

Этаж №1



Масштаб 1:200

Условные обозначения

— часть здания, подлежащая сносу

— стена с окном и дверью

— дверь, установленная для багетов, подоконник

— лестница

— постель

Дополнительные условные обозначения

— номер комнаты и её площадь

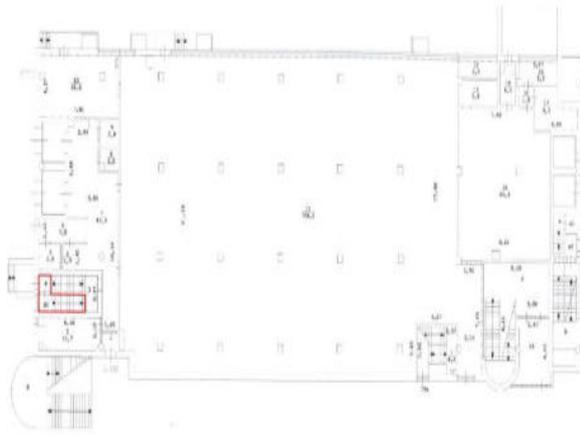
— номер помещения

— линейный размер

Активация Windows
Чтобы активировать Wind

План этажа

Этаж №1



Масштаб 1:200

Условные обозначения

— часть стены или обрамления оконной

дверь — стена с окном и дверью

дверь (открытая на балкон, лоджия)

дверь

дверь

дверь

дверь

дверь

Дополнительные условные обозначения

— стена из кирпича и т.п. ступень

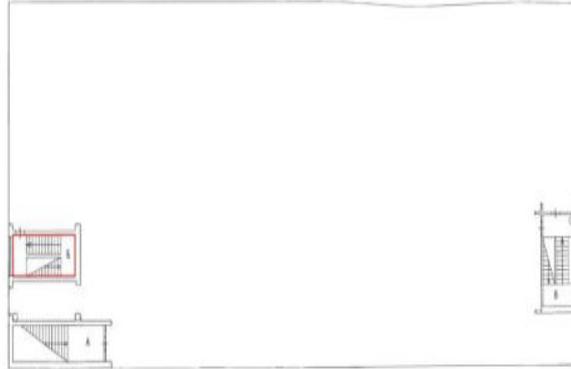
— стена из бетона

— железный уголок

Активация Windows
Чтобы активировать Windows

План этажа

Этаж №2



Масштаб 1:200

Условные обозначения

— часть фундамента, обрамленного покрытием

— стена с полом и дверью

— дверь, открываемая (на балконе, лоджии)

— лестница

— лестница

— лестница

— лестница

Дополнительные условные обозначения

— номер комнаты и её площадь

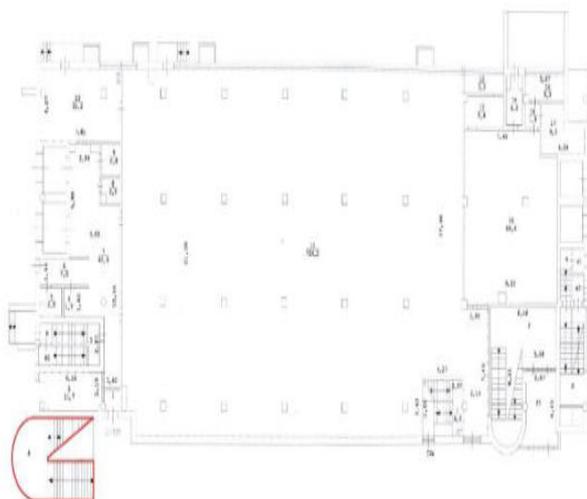
— номер помещения

— линейный размер

Активация Windows
Чтобы активировать Windows

План этажа

Этаж №1



Масштаб 1:200

Условные обозначения

— контур здания образованного конструкцией

— стена с окном и дверью

— дверь (отделение для багажа, лифта)

— лестница

— лифт

Дополнительные условные обозначения

— номер комнаты и ее площадь

— номер помещения

— линейный размер

Активация Windows
Чтобы активировать Wind

План этажа

Этаж №2



Масштаб 1:200

Условные обозначения

— часть комнаты или образования помещения

□ — стена с окном и дверью

□ — дверь

□ — дверь, расположенная на балконе, лоджии

□ — лестница

□ — лестница

□ — лестница

□ — лестница

Дополнительные условные обозначения

□ — вход в комнату и в коридор

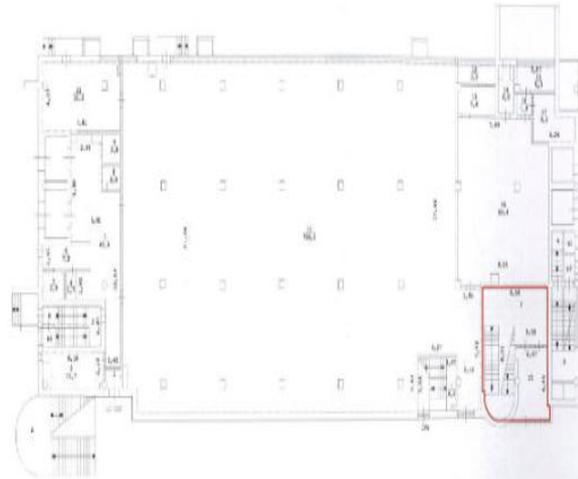
□ — вход в комнату

□ — входной портал

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, обратитесь к продавцу или в службу поддержки.

План этажа

Этаж №1



Масштаб 1:200

Условные обозначения

— часть фронты вост. образована планировки

□ стена с окном и дверью

□ дверь (открытая на балкон, лоджию)

□ лестница

□ лоджия

Дополнительные условные обозначения

□ номер комнаты в 68 площади

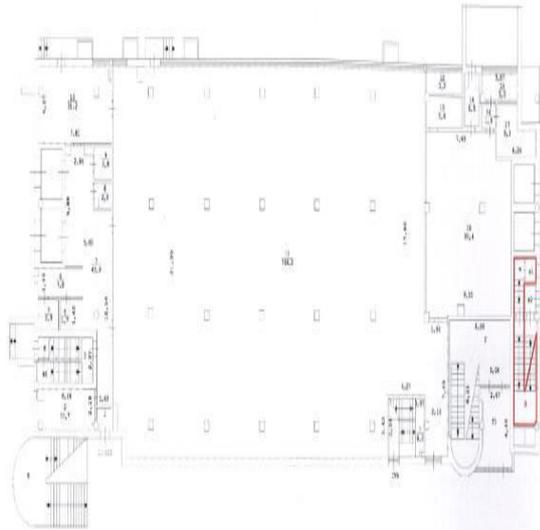
□ номер планировки

□ линейный размер

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, обратитесь к продавцу или в службу поддержки.

План этажа

Этаж №1



Масштаб 1:200

Условные обозначения

— часть рамки окна, образованная помещением

 - дверь с окном и дверью

 - дверь с окном (на балконе, лоджии)









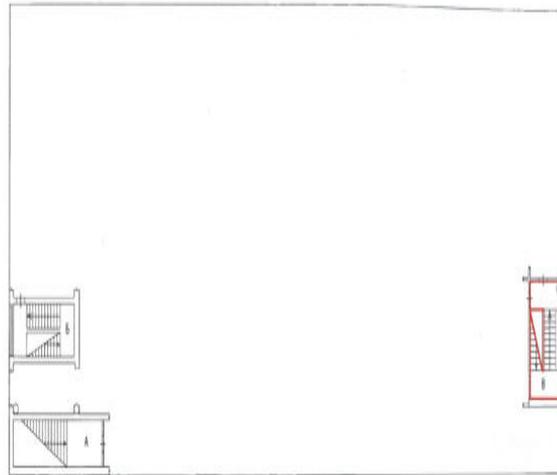
Дополнительные условные обозначения

 - номер комнаты и её площадь

 - номер помещения

 - линейный размер

Активация Windows
Чтобы активировать



Масштаб 1:200

Условные обозначения

— часть границы пола образованного помещения

- стена с окном и дверью

- дверь (открытие на балкон, лоджия)

- лестница

Дополнительные условные обозначения

И - номер комнаты и её площадь

II - номер помещения

4.43 - линейный размер

Активация Windows
Чтобы активировать

Подпись и печать кадастрового инженера (при подготовке технического плана в форме бумажного документа):



Пронумеровано, прошито и
скреплено печаттю на 28
листах



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

нежилое помещение

(назначение)

(вид жилого помещения)

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации город Москва
 Административный округ Западный административный округ
 Муниципальный округ, поселение Раменки
 Населенный пункт _____
 Микрорайон, квартал, иное _____
 Улица (пер., бульв., просп. и др.) Минуринский проспект
 дом 36 корпус - строение -
 помещение -
 Иное описание местоположения _____

Кадастровый номер -
 Этаж подвал 1, 2
 Номер помещения на поэтажном плане подвал - пом. I, пом. Ia, пом. б/н, 1 этаж - пом. II-III, пом. IVa, пом. б/н, 2 этаж - пом. б/н
 форма собственности -
 Количество проживающих -

Регистрация адреса в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы:

Регистрационный № 7200406 Дата регистрации 09.08.2001 г.

Паспорт составлен по состоянию на: 17.12.2019 г.

Дата изготовления паспорта: 31.12.2019 г.

Начальник Второго территориального управления



Кузнецова Е. В.

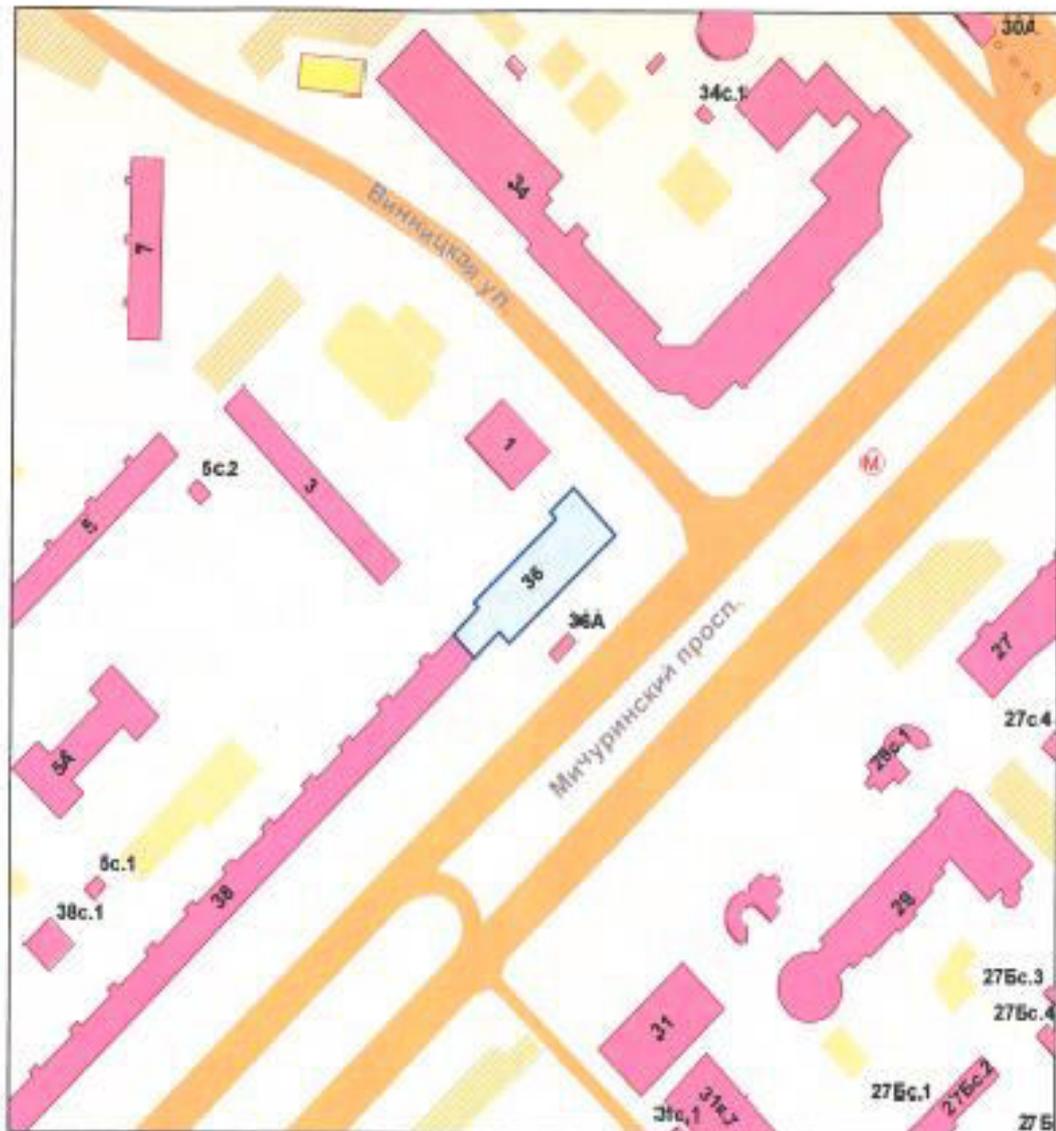
31.12.2019 г.



Стр. 1

Заместитель начальника
 Второго территориального
 управления
 Е. В. Кузнецова

АДРЕСНЫЙ ПЛАН



Масштаб 1 : 2000

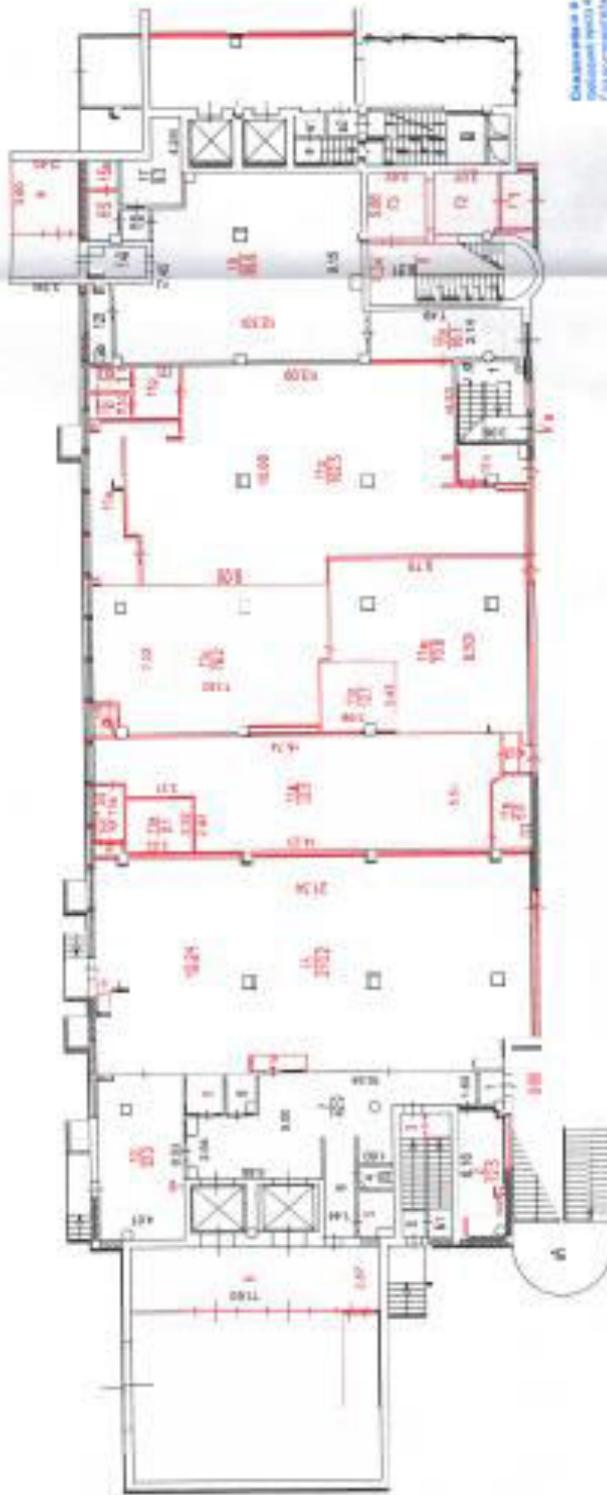


Контур объекта: город Москва, Мичуринский проспект, дом 36

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы "09" июня 2001 г.
№ 7200406

І ПОСТАВЛЮЮЧІЙ ПЛАН
 на об'єкт: Мікрорайон 10002
 Адреса: м. Київ, вул. ... № ...
 м. Київ, вул. ... № ...
 кадастровий №: ...

1 ЕТАЖ



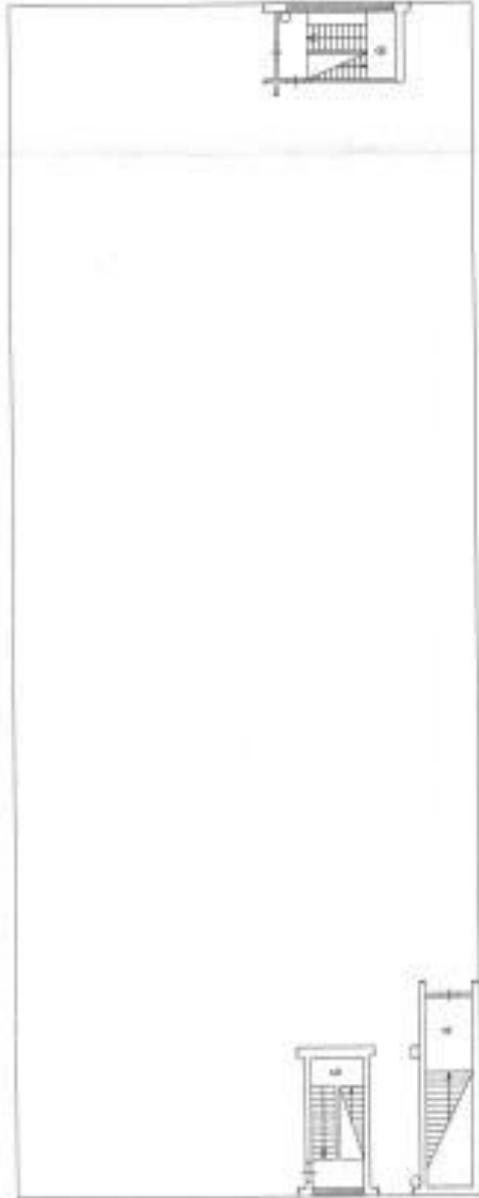
Складена в електронній формі
 10.05.2023 року
 Підписано: ...

Розроблено на замовлення
 № 10002
 ТОВ "Мікрорайон 10002"
 Київська обл., м. Київ, вул. ... № ...

Внесок територіальних
 урядових
 №103
 ТОВ "Мікрорайон 10002"

II. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 от МОНУ _____

2 ЭТАЖ



ИЗДА
 Проект № _____

Согласен ген. директор _____

Масштаб 1:200

Стр. 5

III. Экспликация к поэтажному плану помещения

Адрес (иное описание местоположения):
 город Москва, Мичуринский проспект, дом 36

Помещение №1 Тип: Нежилое

ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает
 (ком.5,7,8,8а,9-12,14,17,18,20,22,24,29,34,34а,35,35а,36-38,38а,38б,39,42,43,43а,43б,43в,43г,43д,44,46)
 Решение префектуры АО о согласовании проведения работ о перепланировке квартиры (помещения) от 27.04.2009 г. № ОК-М1-638/9-(0)-1

Этаж	№№ комнат	Характеристика комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				
				основ.	испол.	лоджий	балконов	прочих		Дата обследования
подвал	1	пункт тепловой	21,8	21,8				320	проект 17.12.2019 г.	
	2	лестница	10,9	10,9					проект 17.12.2019 г.	
	3	кабинет	13,9	13,9					сметы 17.12.2019 г.	
	4	коридор	9,1	9,1					сметы 17.12.2019 г.	
	4а	лифт	5,0	5,0					сметы 17.12.2019 г.	
	4б	лифт	5,0	5,0					сметы 17.12.2019 г.	
	5	помещение подсобное	10,1	10,1					сметы 17.12.2019 г.	
	6	помещение подсобное	6,6	6,6					сметы 17.12.2019 г.	
	7	цех	15,4	15,4					сметы 17.12.2019 г.	
	8	санузел	2,6	2,6					сметы 17.12.2019 г.	
	8а	коридор	2,9	2,9					сметы 17.12.2019 г.	
	9	парикмахерская	11,6	11,6					сметы 17.12.2019 г.	
	10	помещение подсобное	6,5	6,5					сметы 17.12.2019 г.	
	11	кладовая	3,6	3,6					сметы 17.12.2019 г.	
	12	помещение подсобное	3,6	3,6					сметы 17.12.2019 г.	
	13	коридор	2,2	2,2					сметы 17.12.2019 г.	
	14	уборная	2,9	2,9					сметы 17.12.2019 г.	
	15	уборная	3,0	3,0					сметы 17.12.2019 г.	
	16	коридор	28,6	28,6					сметы 17.12.2019 г.	
	17	парикмахерская	9,5	9,5					сметы 17.12.2019 г.	
	18	парикмахерская	13,1	13,1					проект 17.12.2019 г.	
	19	электрощитовая	10,7	10,7					проект 17.12.2019 г.	
	20	коридор	31,8	31,8					сметы 17.12.2019 г.	
	21	комната охраны	4,6	4,6					сметы 17.12.2019 г.	
	22	кабинет	14,7	14,7					сметы 17.12.2019 г.	
	23	помещение подсобное	7,0	7,0					сметы 17.12.2019 г.	
	24	помещение подсобное	8,2	8,2					сметы 17.12.2019 г.	
	25	коридор	4,8	4,8					сметы 17.12.2019 г.	
	26	кабинет	8,0	8,0					сметы 17.12.2019 г.	

город Москва, Мичуринский проспект, дом 36

Стр. 8

27	Большевая	2,8		2,8			склад	17.12.2019 г.
28	прочие	3,3	3,3				склад	17.12.2019 г.
29	гардеробная	11,2		11,2			склад	17.12.2019 г.
34	зал торговый	224,9	224,9				склад	17.12.2019 г.
34а	помещение подсобное	22,3		22,3			склад	17.12.2019 г.
35	зал торговый	18,1	18,1				склад	17.12.2019 г.
35а	помещение подсобное	2,9		2,9			склад	17.12.2019 г.
36	помещение подсобное	9,9		9,9			склад	17.12.2019 г.
37	лестница	6,5		6,5			склад	17.12.2019 г.
38	зал торговый	139,9	139,9				торгов	17.12.2019 г.
38а	зал торговый	64,1	64,1				склад	17.12.2019 г.
38б	помещение подсобное	8,6		8,6			склад	17.12.2019 г.
39	уборная	1,2		1,2			торгов	17.12.2019 г.
42	камера холодильная	9,4	9,4				торгов	17.12.2019 г.
43	зал обеденный	74,2	74,2				торгов	17.12.2019 г.
43а	внутри	50,3		50,3			склад	17.12.2019 г.
43б	умывальная	2,4		2,4			склад	17.12.2019 г.
43в	уборная	1,2		1,2			склад	17.12.2019 г.
43г	камера холодильная	6,5	6,5				склад	17.12.2019 г.
43д	помещение подсобное	4,1		4,1			склад	17.12.2019 г.
44	помещение подсобное	13,0		13,0			торгов	17.12.2019 г.
45	помещение подсобное	8,3		8,3			торгов	17.12.2019 г.
46	помещение подсобное	4,9		4,9			прочие	17.12.2019 г.
46а	отделение машинное	6,2		6,2			прочие	09.08.2013 г.
Итого по помещению		975,4	888,7	316,7				
Нежилые помещения всего		975,4	888,7	316,7				
в т.ч. Торговые		248,0	223,5	22,5				
Склады		661,6	389,6	372,2				
Прочие		67,6	45,6	22,0				

Помещение № 1а Тип: Нежилое

ф. 25

Необходима текущая инвентаризация

Решение префектуры АО о согласовании проведения работ о перепланировке квартиры (помещения) от 27.04.2009 г. № ОК-М1-638/9-(0)-1

Этаж	№№ комнат	Характеристика 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				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочие		
подвал	1	помещение подсобное	6,2		6,2			320	склад 09.08.2013 г.	
Итого по помещению			6,2		6,2					
Нежилые помещения всего			6,2		6,2					

Помещение № II-III Тип: Нежилое

ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает
(ком.2,3,5,9-11,11а,11б,11в,11г,11д,11е,11ж,11з,11и,11к,11л,11м,11н,11о,11п,11р,11с,11т,11у,12,15,15а,18)
Разрешение на возведение объекта не предельно (ком. 6,8)
Решение префектуры АО о согласовании проведения работ о перепланировке квартиры (помещения) от 27.04.2009 г. № ОК-М1-638/9-(0)-1

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				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
1	1	тамбур	1,9		1,9				таргов. 17.12.2019 г.	
	2	кабинет	12,5	12,5					таргов. 17.12.2019 г.	
	3	лестница	6,0		6,0				таргов. 17.12.2019 г.	
	4	уборная	1,7		1,7				таргов. 17.12.2019 г.	
	5	помещение подсобное	2,9		2,9				таргов. 17.12.2019 г.	
	6	коридор	7,0		7,0				таргов. 17.12.2019 г.	
	7	помещение приема-выдачи	42,9		42,9				таргов. 17.12.2019 г.	
	8	кладовая	2,8		2,8				таргов. 17.12.2019 г.	
	9	помещение подсобное	2,8		2,8				таргов. 17.12.2019 г.	
	10	помещение подсобное	32,2		32,2				таргов. 17.12.2019 г.	
	11	зал торговый	210,2	210,2					таргов. 17.12.2019 г.	
	11а	тамбур	1,9		1,9				таргов. 17.12.2019 г.	
	11б	шкаф встроенный	0,5		0,5				таргов. 17.12.2019 г.	
	11в	помещение подсобное	6,6		6,6				таргов. 17.12.2019 г.	
	11г	тамбур	2,8		2,8				таргов. 17.12.2019 г.	
	11д	зал	92,6	92,6					таргов. 17.12.2019 г.	
	11е	зал	8,1	8,1					таргов. 17.12.2019 г.	
	11ж	санузел	3,7		3,7				таргов. 17.12.2019 г.	
	11з	шкаф встроенный	0,7		0,7				таргов. 17.12.2019 г.	
	11и	санузел	1,8		1,8				таргов. 17.12.2019 г.	
	11к	зал торговый	76,2	76,2					таргов. 17.12.2019 г.	
	11л	зал торговый	12,1	12,1					таргов. 17.12.2019 г.	
	11м	зал торговый	70,8	70,8					таргов. 17.12.2019 г.	
	11н	помещение подсобное	14,4		14,4				таргов. 17.12.2019 г.	
	11о	зал обеденный	162,5	162,5					таргов. 17.12.2019 г.	
	11п	тамбур	5,7		5,7				таргов. 17.12.2019 г.	
	11р	умывальная	5,6		5,6				таргов. 17.12.2019 г.	
	11с	уборная	2,4		2,4				таргов. 17.12.2019 г.	
	11т	уборная	2,4		2,4				таргов. 17.12.2019 г.	
	11у	тамбур	16,1		16,1				таргов. 17.12.2019 г.	

	12	уборная	3,2	3,2				торгов	17.12.2019 г.
	14	тамбур	6,0	6,0				торгов	17.12.2019 г.
	15	коридор	3,0	3,0				торгов	17.12.2019 г.
	15а	помещение подсобное	2,0	2,0				торгов	17.12.2019 г.
	16	коридор	1,8	1,8				торгов	17.12.2019 г.
	17	помещение подсобное	9,3	9,3				торгов	17.12.2019 г.
	18	зал торговый	95,6	95,6				торгов	17.12.2019 г.
	б	склад					33,4	-	17.12.2019 г.
	в	склад					8,8	-	17.12.2019 г.
Итого по помещению			201,4	201,4	189,9				
Нежилые помещения всего			201,4	201,4	189,9				
в т.ч. Торговые			225,4	225,4	183,9				
Прочие			6,0	6,0					
Кроме того:									
* Площади помещений не входящих в общую площадь								42,2	

Помещение № IVa Тип: Нежилое ф.25
 Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком. 1)
 Решение префектуры АО о согласовании проведения работ о перепланировке квартиры (помещения) от 27.04.2009 г. № ОК-М1-638/В-(0)-1

Этаж	№№ комнат	Характеристика комнат и помещений	Площадь общей, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
1	1	лестница	8,2		8,2			320	торгов 17.12.2019 г.	
Итого по помещению			8,2		8,2					
Нежилые помещения всего			8,2		8,2					
в т.ч. Торговые			8,2		8,2					

Тип: Нежилое ф.25
 Необходима текущая инвентаризация

Этаж	№№ комнат	Характеристика комнат и помещений	Площадь общей, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
подвал	В	клетка лестничная	9,6		9,6			320	прочие 29.08.2013 г.	
Итого по помещению			9,6		9,6					
Нежилые помещения всего			9,6		9,6					
в т.ч. Прочие			9,6		9,6					

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.Г,Г1,Г2,Г3)

Этаж	№№ комнат	Характеристика комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
1	А	клетка лестничная	25,7		25,7				прочая 17.12.2019 г.
	Б1	клетка лестничная	3,9		3,9				прочая 17.12.2019 г.
	Б	тамбур	2,0		2,0				прочая 17.12.2019 г.
	В	клетка лестничная	16,8		16,8				прочая 09.08.2013 г.
	в	тамбур	3,4		3,4				прочая 09.08.2013 г.
	в1	тамбур	1,6		1,6				прочая 09.08.2013 г.
	в2	тамбур	1,6		1,6				прочая 09.08.2013 г.
	Г	клетка лестничная	24,9		24,9				прочая 17.12.2019 г.
	Г1	тамбур	4,0		4,0				прочая 17.12.2019 г.
	Г2	коридор	8,8		8,8				прочая 17.12.2019 г.
	Г3	гардеробная	8,5		8,5				прочая 17.12.2019 г.
Итого по помещению			101,2		101,2				
Нежилые помещения всего			101,2		101,2				
в т.ч. Прочие			101,2		101,2				

Этаж	№№ комнат	Характеристика комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
2	А	клетка лестничная	18,0		18,0				прочая 17.12.2019 г.
	Б	клетка лестничная	16,5		16,5				прочая 17.12.2019 г.
	В	клетка лестничная	17,9		17,9				прочая 09.08.2013 г.
Итого по помещению			52,4		52,4				
Нежилые помещения всего			52,4		52,4				
в т.ч. Прочие			52,4		52,4				

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	2086,4	1400,2	686,2				
Нежилые помещения всего	2086,4	1400,2	686,2				
в т.ч. Торговые	1179,6	903,0	214,6				
Складские	670,0	399,6	280,4				

Прочие	236,4	45,6	191,2				
Кроме того: По помещением, не входящим в общую площадь здания	42,2						
в т.ч. по прочим	42,2						

Экспликация на 6 страницах

IV. Сведения о здании

Год постройки	1973
Год пристройки	
Год надстройки	
Год переоборудования	
Год последнего капитального ремонта	
Этажность	2
Кроме того:	
Количество подземных этажей	1
В том числе:	
Объем, куб м.	14648
Количество квартир	-
Функциональное назначение	
Шифр проекта	нет данных
Материал стен	панельные
Материал перекрытий	железобетонные
Общий процент износа, %	20
Год установли процента износа	1999 г.
Общая площадь здания, кв.м.	3198,6
Нежилая площадь здания, кв.м.	3198,6
В т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях, кв.м.	0,0
Жилая площадь жилых помещений, кв.м.	0,0
Площадь, не входящая в общую площадь здания, кв.м.	1266,2
Степень благоустройства здания	Водопровод - централизованный; Канализация - централизованная; Отопление - центральное от ТЭЦ; Горячее водоснабжение - централизованное; Газоснабжение - нет; Электроснабжение - 220 В. Скрытая проводка; Напольные электроплиты - нет; Лифты грузовые - 5 шт.; Лифты пассажирские - нет; Лифты грузопассажирские - нет

V. Сведения о помещении

Оборудование помещений приборами учёта

Вид благоустройства	Количество счётчиков, шт.
Водопровод (холодное водоснабжение)	-
Водопровод (горячее водоснабжение)	-
Отопление	-
Газоснабжение	-
Электроснабжение	-

Ответственный исполнитель

Проверил:



Янин С.А.

31.12.2019г.

Руководитель группы
по модернизации строений
и сооружений 1-го инженерного
отдела Второго ТУ
С.С. Ширинкин



2718821

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 № чертёж — Механический отдел
 № документа — 1
 № листа — 35
 чертёж — _____
 чертёж — _____
 чертёж — _____

ПОДВАЛ



История государственного
 управления
 №3

Скачивание и использование
 документов на территории
 государственного архива
 Российской Федерации
 осуществляется на основании
 лицензий и разрешений

Масштаб 1:200

ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: _____
 Архитектор: _____
 инженер: _____
 инженер №: _____

1 ЭТАЖ



№3
 В случае переноса объектов
 учета, указать
 их местоположение

Разработка на основании
 на основании
 №№ 1-3/А
 ГБУ МосгорБТИ
 "20" декабря 2014
 МосгорбТИ, Южная ул.
 Проектировщик: _____

Составлены в соответствии с
 требованиями 1-й главы 1-й статьи 17
 Градостроительного кодекса
 Российской Федерации
 (ГП) МосгорбТИ на основании

Масштаб 1:200

ПОСТАЖНИЙ ПЛАН
 по адресу: Миколаївська вулиця, № 10
 м. Львів
 вулиця: Миколаївська вулиця, № 10
 місто: Львів

2 ЕТАЖ



№33
 План 1:05 призначення
 приміщення
 (у м. Львів)

Підписано: _____
 Дата: _____
 Протокол: _____
 Підписано: _____
 Дата: _____

Масштаб 1:200

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

Второе территориальное управление

Адрес: 127018, г. Москва, ул. Стреловая, д. 9А

Телефон: 8 (495) 656-29-50, 8 (495) 656-22-19

к заказу 94 93 301970 от 11.11.2019 г.



ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Мичуринский проспект, дом 36

№3

Второе территориальное
управление
ГБУ МосгорБТИ

стр. 1

Помещение №1 Тип: Нежилое

ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает
(ком. 5,7,8,8а,9-12,14,17,18,20,22,24,29,34,34а,35,35а,36-38,38а,38б,39,42,43,43а,43б,43в,43г,43д,44,46)
Решение префектуры АО о согласовании проведения работ о перепланировке квартиры (помещения) от 27.04.2009 г. № ОК-М1-638/9-(0)-1

Этаж	№№ комнат	Характеристика 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	прочие	
подвал	1	пункт тепловой	21,8	21,8				320	прочие 17.12.2019 г.
	2	послница	10,9		10,9				прочие 17.12.2019 г.
	3	кабинет	13,9	13,9					опись 17.12.2019 г.
	4	коридор	9,1		9,1				опись 17.12.2019 г.
	4а	лифт	5,0		5,0				опись 17.12.2019 г.
	4б	лифт	5,0		5,0				опись 17.12.2019 г.
	5	помещение подсобное	10,1		10,1				опись 17.12.2019 г.
	6	помещение подсобное	6,6		6,6				опись 17.12.2019 г.
	7	цех	15,4	15,4					опись 17.12.2019 г.
	8	санузел	2,5		2,5				опись 17.12.2019 г.
	8а	коридор	2,9		2,9				опись 17.12.2019 г.
	9	парикмахерская	11,6	11,6					опись 17.12.2019 г.
	10	помещение подсобное	8,5		8,5				опись 17.12.2019 г.
	11	кладовая	3,6		3,6				опись 17.12.2019 г.
	12	помещение подсобное	3,6		3,6				опись 17.12.2019 г.
	13	коридор	2,2		2,2				опись 17.12.2019 г.
	14	уборная	2,9		2,9				опись 17.12.2019 г.
	15	уборная	3,0		3,0				опись 17.12.2019 г.
	16	коридор	28,6		28,6				опись 17.12.2019 г.
	17	парикмахерская	9,5	9,5					опись 17.12.2019 г.
	18	парикмахерская	13,1	13,1					прочие 17.12.2019 г.



02 93 19 0005968

19	электрощитовая	10,7	10,7				склад 17.12.2019 г.
20	коридор	31,8		31,8			склад 17.12.2019 г.
21	комната охраны	4,6		4,6			склад 17.12.2019 г.
22	кабинет	14,7	14,7				склад 17.12.2019 г.
23	помещение подсобное	7,0		7,0			склад 17.12.2019 г.
24	помещение подсобное	8,2		8,2			склад 17.12.2019 г.
25	коридор	4,8		4,8			склад 17.12.2019 г.
26	кабинет	8,0	8,0				склад 17.12.2019 г.
27	бильярдная	2,8		2,8			склад 17.12.2019 г.
28	прочие	3,3	3,3				склад 17.12.2019 г.
29	гардеробная	11,2		11,2			склад 17.12.2019 г.
34	зал торговый	224,5	224,5				склад 17.12.2019 г.
34а	помещение подсобное	22,3		22,3			склад 17.12.2019 г.
35	зал торговый	18,1	18,1				склад 17.12.2019 г.
35а	помещение подсобное	2,9		2,9			склад 17.12.2019 г.
36	помещение подсобное	9,9		9,9			склад 17.12.2019 г.
37	постига	6,5		6,5			склад 17.12.2019 г.
38	зал торговый	139,9	139,9				торгов 17.12.2019 г.
38а	зал торговый	64,1	64,1				склад 17.12.2019 г.
38б	помещение подсобное	8,6		8,6			склад 17.12.2019 г.
39	уборная	1,2		1,2			торгов 17.12.2019 г.
42	камера холодильная	9,4	9,4				торгов 17.12.2019 г.
43	зал обеденный	74,2	74,2				торгов 17.12.2019 г.
43а	кухня	50,3		50,3			склад 17.12.2019 г.
43б	умывальная	2,4		2,4			склад 17.12.2019 г.
43в	уборная	1,2		1,2			склад 17.12.2019 г.
43г	камера холодильная	6,5	6,5				склад 17.12.2019 г.
43д	помещение подсобное	4,1		4,1			склад 17.12.2019 г.
44	помещение подсобное	13,0		13,0			торгов 17.12.2019 г.
45	помещение подсобное	8,3		8,3			торгов 17.12.2019 г.
46	помещение подсобное	4,9		4,9			прочие 17.12.2019 г.
46а	отделение машинное	6,2		6,2			прочие 06.08.2013 г.
Итого по помещению		975,4	658,7	316,7			
Норматив помещения всего		975,4	658,7	316,7			
в т.ч. Торговые		246,0	223,5	22,5			

Адрес (иное описание местоположения):
 город Москва, Мичуринский проспект, дом 36

стр. 3

Складные	661,8	369,6	272,2				
Прочие	67,6	46,6	22,0				

Помещение № 1а Тип: Нежилое ф.25
 Необходима текущая инвентаризация
 Решение префектуры АО о согласовании проведения работ о перепланировке квартиры (помещения) от 27.04.2009 г. № ОК-М1-638/9-(0)-1

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общей, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	подней	балконов			прочих
подвал	1	помещение подсобное	8,2		8,2			320	запись от 08.08.2013 г.	
Итого по помещению			8,2		8,2					
Норматив помещений всего			8,2		8,2					
в т.ч. Складные			8,2		8,2					

Помещение № II-III Тип: Нежилое ф.25
 Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает
 (ком.2,3,5,9-11,11а,11б,11в,11г,11д,11е,11ж,11а,11и,11к,11л,11м,11н,11о,11п,11р,11с,11т,11у,12,16,16а,16б)
 Разрешение на возведение объекта не предъявлено (ком. б,в)
 Решение префектуры АО о согласовании проведения работ о перепланировке квартиры (помещения) от 27.04.2009 г. № ОК-М1-638/9-(0)-1

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общей, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	подней	балконов			прочих
1	1	тамбур	1,9		1,9			320	запись 17.12.2010 г.	
	2	кабинет	12,5	12,5					запись 17.12.2010 г.	
	3	пастель	6,0		6,0				запись 17.12.2010 г.	
	4	уборная	1,7		1,7				запись 17.12.2010 г.	
	5	помещение подсобное	2,9		2,9				запись 17.12.2010 г.	
	6	коридор	7,0		7,0				запись 17.12.2010 г.	
	7	помещение прямо-выдана	42,9		42,9				запись 17.12.2010 г.	
	8	кладовая	2,8		2,8				запись 17.12.2010 г.	
	9	помещение подсобное	2,8		2,8				запись 17.12.2010 г.	
	10	помещение подсобное	32,2		32,2				запись 17.12.2010 г.	
	11	зал торговый	210,2	210,2					запись 17.12.2010 г.	
	11а	тамбур	1,9		1,9				запись 17.12.2010 г.	
	11б	шкаф встроенный	0,5		0,5				запись 17.12.2010 г.	
	11в	помещение подсобное	6,6		6,6				запись 17.12.2010 г.	
	11г	тамбур	2,8		2,8				запись 17.12.2010 г.	

Адрес (иное описание местоположения):
 город Москва, Мичуринский проспект, дом 36

стр. 4

	11д	зал	92,5	92,5					торгов	17.12.2019 г.
	11е	зал	8,1	8,1					торгов	17.12.2019 г.
	11ж	санузел	3,7		3,7				торгов	17.12.2019 г.
	11з	шкаф встроенный	0,7		0,7				торгов	17.12.2019 г.
	11и	санузел	1,0		1,0				торгов	17.12.2019 г.
	11к	зал торговый	76,2	76,2					торгов	17.12.2019 г.
	11л	зал торговый	12,1	12,1					торгов	17.12.2019 г.
	11м	зал торговый	70,8	70,8					торгов	17.12.2019 г.
	11н	помещение подсобное	14,4		14,4				торгов	17.12.2019 г.
	11о	зал обеденный	162,0	162,0					торгов	17.12.2019 г.
	11п	тамбур	5,7		5,7				торгов	17.12.2019 г.
	11р	умывальник	5,6		5,6				торгов	17.12.2019 г.
	11с	уборная	2,4		2,4				торгов	17.12.2019 г.
	11т	уборная	2,4		2,4				торгов	17.12.2019 г.
	11у	тамбур	16,1		16,1				торгов	17.12.2019 г.
	12	уборная	3,2		3,2				торгов	17.12.2019 г.
	14	тамбур	6,0		6,0				торгов	17.12.2019 г.
	15	коридор	3,0		3,0				торгов	17.12.2019 г.
	15а	помещение подсобное	2,0		2,0				торгов	17.12.2019 г.
	16	коридор	1,8		1,8				торгов	17.12.2019 г.
	17	помещение подсобное	9,3		9,3				торгов	17.12.2019 г.
	18	зал торговый	95,6	95,6					торгов	17.12.2019 г.
	б	склад						33,4	*	17.12.2019 г.
	в	склад						8,8	*	17.12.2019 г.
Итого по помещению			931,4	741,5	189,9					
Наемные помещения всего			931,4	741,5	189,9					
в т.ч. Торговые			929,4	741,5	189,9					
Прочие			6,0		6,0					
Кроме того								42,2		
* Площадь помещений, не входящая в общую площадь										

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Мичуринский проспект, дом 36

стр. 5

Помещение № IVa Тип: Нежилое

ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.1)
Решение префектуры АО о согласовании проведения работ о перепланировке квартиры (помещения) от 27.04.2009 г. № ОК-М1-638/9-(0)-1

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				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
1	1	лестница	8,2		8,2				320 проект 17.12.2019г.	
Итого по помещению			8,2		8,2					
Нежилое помещение всего			8,2		8,2					
в т.ч. Торговое			8,2		8,2					

Тип: Нежилое

ф.25

Необходима текущая инвентаризация

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				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
подвал	В	клетка лестничная	9,6		9,6				320 проект 09.08.2013г.	
Итого по помещению			9,6		9,6					
Нежилое помещение всего			9,6		9,6					
в т.ч. Прочие			9,6		9,6					

Тип: Нежилое

ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.Г,Г1,Г2,Г3)

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				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
1	А	клетка лестничная	25,7		25,7				320 проект 17.12.2019г.	
	Б1	клетка лестничная	3,9		3,9				проект 17.12.2019г.	
	Б	тамбур	2,0		2,0				проект 17.12.2019г.	
	В	клетка лестничная	16,8		16,8				проект 09.08.2013г.	
	в	тамбур	3,4		3,4				проект 09.08.2013г.	
	в1	тамбур	1,6		1,6				проект 09.08.2013г.	
	в2	тамбур	1,6		1,6				проект 09.08.2013г.	
	Г	клетка лестничная	24,9		24,9				проект 17.12.2019г.	
	Г1	тамбур	4,0		4,0				проект 17.12.2019г.	
	Г2	коридор	8,8		8,8				проект 17.12.2019г.	

Адрес (иное описание местоположения):
 город Москва, Мичуринский проспект, дом 36

стр. 6

ГЗ	подсобная	8,5	8,5				прочие 17.12.2019 г.
Итого по помещению		101,2	101,2				
Нежилые помещения всего		101,2	101,2				
в т.ч. Прочие		101,2	101,2				

Тип: Нежилые

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристика 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				
				основн.	вспом.	подзем.	балконов	прочих		
2	A	клетка лестничная	18,0		18,0				320 прочие 17.12.2019 г.	
	B	клетка лестничная	16,5		16,5				прочие 17.12.2019 г.	
	B	клетка лестничная	17,9		17,9				прочие 09.08.2015 г.	
Итого по помещению			52,4		52,4					
Нежилые помещения всего			52,4		52,4					
в т.ч. Прочие			52,4		52,4					

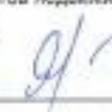
ИТОГО	Площадь общая, кв. м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Примечание
	всего	в том числе		в том числе			
		основн.	вспом.	подзем.	балконов	прочих	
Итого	2096,4	1400,2	696,2				
Нежилые помещения всего	2096,4	1400,2	696,2				
в т.ч. Торговые	1179,6	965,0	214,6				
Складские	670,0	389,6	280,4				
Прочие	246,8	45,6	191,2				
КРОМЕ ТОГО: По помещениям, не входящим в общую площадь здания	42,2						
в т.ч. по прочим	42,2						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 09.06.2001 г. № 7200406

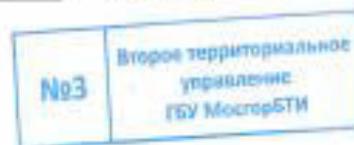
Экспликация на 6 страницах

31.12.2019 г.

Исполнитель



Яковен С.А.



Руководитель группы
 кадастровых инженеров
 в области 1-го и 2-го округа
 города Москвы ТУ
 С.С. Яковен



Пронумеровано, пронумеровано и скреплено печатью 6 листов

№3	Второе территориальное управление ГБУ МосгорЭТИ
----	----------------------------------------------------



СОГЛАШЕНИЕ О ВСТУПЛЕНИИ

№ М - 07 - 053500

(Номер соглашения)

16 04 2021

(Число) (Месяц) (Год)

В ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

С МНОЖЕСТВЕННОСТЬЮ ЛИЦ НА СТОРОНЕ АРЕНДАТОРА

предоставляемого правообладателям зданий, сооружений
(помещений в них), расположенных на земельном участке

№ М - 07 - 053500

(Номер договора)

10 12 2018

(Число) (Месяц) (Год)

77:07:0013003:26662

(Кадастровый №)

07/01/22236

(Условный №)

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Романова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы» и доверенности от 16 декабря 2020 г., зарегистрированной в реестре за № 77/1955-н/77-2020-6-1183, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АТЛАНТ», именуемое в дальнейшем Арендатор «2», в лице генерального директора Короткова Игоря Александровича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Фондом зарегистрированным ФСФР 17 октября 2006 г. за № 0642-94119279, с другой стороны, в соответствии со статьями 22, 39.2, 39.6, 39.8, 39.20, 56, 105 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», постановлением Правительства Москвы от 15 мая 2012 г. № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы», а также в связи с обращением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АТЛАНТ» от 25 марта 2021 г.

№ 33-5-30945/21-(0)-0, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Соглашение к Договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора о вступлении Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АТЛАНТ» в Договор на Сторону Арендатора:

1. На основании документов Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве о праве общей долевой собственности на нежилое помещение площадью 2 104,3 кв. м в здании общей площадью 3 216,5 кв. м по адресу: г. Москва, пр-кт Мичуринский, д. 36 (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 26 марта 2021 г. № КУВИ-002/2021-27573280, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 24 октября 2019 г. № 77:07:0013003:14104-77/007/2019-15) Арендатор «2» вступает в Договор на сторону Арендатора и становится Арендатором по Договору от 10 декабря 2018 г. № М-07-053500, принимая на себя все права и обязанности по Договору, за исключением тех, которые установлены исключительно другим Арендаторам. Размер обязательств Арендаторов по Договору соразмерны долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, площади здания, сооружения или помещений в них расположенных на Участке и принадлежащих Арендаторам.

2. Арендатор «2» вправе использовать Участок для целей эксплуатации нежилого помещения в здании под магазины и общественное питание в соответствии с установленным разрешенным использованием Участка, без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

3. Арендатор «2» вправе использовать Участок под вспомогательные виды разрешенного использования при условии соблюдения условий и критериев, установленных правилами землепользования и застройки, утвержденными постановлением Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. № 120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы».

4. Договор заключен сроком до 25 октября 2067 года.

5. Размер арендной платы за землю устанавливается с учетом цели предоставления и применительно к долям в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, сооружение (помещений в них).

6. Установить Арендатору «2» с 24 октября 2019 г. (с даты государственной регистрации права общей долевой собственности) размер ежегодной арендной платы и условия ее внесения согласно Приложению 2 к настоящему Соглашению. Приложение 2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Соглашения.

Размер устанавливаемой Арендодателем арендной платы не является предметом Соглашения между Арендаторами.

7. Границы Участка вынесены на местность в соответствии с действующим законодательством и идентифицированы на прилагаемой к Соглашению копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости, полученной в электронном виде (Приложение 1), являющейся составной и неотъемлемой частью настоящего Соглашения.

8. Арендатор выражает согласие на вступление в Договор в установленном порядке иных правообладателей здания (помещений в них)/сооружения.

Соглашение о вступлении в Договор аренды новых лиц подписывается Арендодателем и вступающими в Договор Арендатором.

9. Вступающий в Договор Арендатор приобретает права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглашения о вступлении в Договор на Сторону Арендатора, если иное не установлено Соглашением Сторон.

10. Арендаторы Участка вправе заключить между собой соглашение о порядке пользования Участком для обеспечения прохода, проезда, размещения автотранспорта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других нужд, с учетом долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение, возможного вступления в Договор иных лиц, а также сложившегося порядка пользования Участком.

11. Особые условия Договора аренды для Арендаторов:

11.1. Любое уточнение места прохождения границ, связанное с изменением площади Участка, а также при изменении доли в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/сооружение (увеличение, уменьшение) в связи с вступлением (выбытием) в/из Договор/а Арендатора/Арендаторов влечет за собой обязанность всех Арендаторов переоформить право пользования применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение после получения оферты от Арендодателя в указанные им сроки.

11.2. Арендаторы обязаны с соблюдением правил настоящего Договора письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

11.3. Арендаторы обязаны в двухнедельный срок с даты присвоения Департаментом городского имущества города Москвы Соглашению о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора учетного номера предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Соглашения о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора.

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

11.5. Арендатору принять к сведению, что в случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной Приложением 2 к Соглашению, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Соглашением и (или) законодательством порядке.

11.6. Обеспечивать возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на Участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном Участке земляных и строительных

работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

11.7. Запрещается проведение земляных работ без получения соответствующего разрешения.

11.8. Платежи, уплачиваемые Арендатором «2» вследствие неисполнения последним обязательств по настоящему Соглашению о вступлении, осуществляются за счет собственного имущества Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в соответствии с законодательством об инвестиционных фондах.

12. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

13. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Приложения к Соглашению:

1 – копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости;

2 – расчет арендной платы.

14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР «2»:
Департамент городского имущества города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АТЛАНТ»
ИНН/КПП 7705031674/770301001, ОКПО 16412348	ИНН/КПП 3445109706/770201001 ОКПО 94127573
Юридический адрес: 125993, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1	Юридический адрес: 127051, Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, 6-р Цветной, д. 2, помещ. I, ком. 10
Почтовый адрес: 125993, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1	Почтовый адрес: 127051, Москва, Цветной 6-р, д. 2, помещ. I, ком. 10
Расчетный счет № 40201810200000000179	Расчетный счет № 40701810038000005266
в Отделение 1 Москва	в ПАО Сбербанк
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810400000000225
БИК 044583001	БИК 044525225
Телефон 8 (495) 777-77-77	Телефон 8 (495) 984-25-36

15. ПОДПИСИ СТОРОН

Соглашение подписано Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:

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

_____ Д.В. Романов
« » _____ 2021 г.
м.п.

От Арендатора «2»:

Генеральный директор ООО «УК «Мегаполис-Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АТЛАНТ»

_____ И.А. Коротков
« » _____ 2021 г.
м.п.

Приложение 1 к Соглашению
№ М-07-053500
от «16» апреля 2021 г.

Лист 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Листов раздела 1.1	Листов раздела 5
№ 06 марта 2021 г. № КУВН-402/2021-2/1620462		
Земельный участок		
Листов кадастрового округа 11		
Дата прекращения кадастрового учета		
18.10.2018		
С/внв государственной учётной книге Московской области	данные отсутствуют	
Центр	1322 «Г» 17	
Кадастровая стоимость, руб.	134070159.51	
Владельцы поправок расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	77.07.0013003.25741; 77.07.0013003.25748; 77.07.0013003.25749; 77.07.0013003.25751; 77.07.0013003.25752; 77.07.0013003.25753; 77.07.0013003.25754	
Владельцы поправок объектов недвижимости, не входящих в кадастровый учёт объектов недвижимости	данные отсутствуют	
Владельцы поправок расположенных объектов недвижимости, категория земель	земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования	подпункты 4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5); общественные подстанции (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); для размещения объектов в аэропорту	
Сведения о банкротстве должника	данные отсутствуют	
Сведения о взыскании в пользу должника и об иных правовых фактах, влияющих на исполнение обязательств участника	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок является расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия федерального значения	данные отсутствуют	
Инициалы, фамилия	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Земельный участок вд. объекта недвижимости			
Лист № 1 документа 1	Всего листов документа 1, 3	Всего листов, в	Всего листов результатов 1, 1
26 марта 2021г. № АЗ-ВН-002/2021-27620462			
Квартальный номер:			
77-07-0013003-20002			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, другой зоны.			данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, составляющая угольной, лесной.			данные отсутствуют
Сведения о регулярных пределеия государственного земельного надзора.			данные отсутствуют
Сведения о рассмотрении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории.			данные отсутствуют
Условный номер земельного участка.			данные отсутствуют
Сведения о принятии акта в (или) заключении договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством полномочий органа государственной власти или органа местного самоуправления, осуществляющего функции, в том числе функции, предусмотренные в Земельном кодексе Российской Федерации, в отношении земельного участка для строительства нового типа недвижимого имущества или иного типа коммерческого использования.			данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки обременены ипотекой или иными ограничениями обременения земельного участка для государственная или муниципальная нужды.			данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован на земельном участке, государственной собственности на котором не зарегистрированы.			данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков.			данные отсутствуют
Статус: запись об объекте недвижимости.			Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

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

М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов 8	Всего листов выписки: 11
26 марта 2021г. № КУВН-002/2021-27620462			
Кadaстровый номер: 77:07:0013003:26662			
<p>Особые отметки:</p> <p>Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельная участковая) с кадастровым номером (кадастровый номером): 77:07:0013003:181. Сведения об ограниченных правах на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества, или ограничений (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости. Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с кадастровым номером: 77:07:0013003:26662 для иных видов иной застройки.</p>			
<p>Получитель выписки:</p> <p>Дмитрий Геннадий Александрович, действующий от имени заявителя - Департамент городского имущества города Москвы на основании документа.</p>			

полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

		Земельный участок	
		код объекта недвижимости	Всего листов выписки: 11
Лист № 1 раздела 2		Всего разделов: 8	
26 марта 2021г. № КУВН-002/2021-27620462			
Кадастровый номер:		77:07:0013003:26662	
4	Обращение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	25.12.2018 21:14:32	
	номер государственной регистрации:	77:07:0013003:26662:77/007/2018-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 25.12.2018 с момента государственной регистрации по 25.10.2067	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Сингур Светлана Борисовна, [6.10.1961, город Москва, Российской Федерации, СНИЛС 145-013-078 32 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 08 №872738, выдан 02.02.2009, Отделением по району Мещанский СУФМС России по городу Москве в ЦАО	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений(помещений в них), расположенных на земельном участке от 10.12.2018 № М-07-053500, дата государственной регистрации: 25.12.2018, номер государственной регистрации: 77:07:0013003:26662:77/007/2018:1	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права федерального в силу закона согласно третьему лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении зданием и о договоре управления зданием, если такой договор заключен для управления многоквартир:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют	
6	Закладные и судебные поручки права требования:	не зарегистрировано	
7	Сведения о возведении в отношении зарегистрированного здания:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

Полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 11
26 марта 2021г. № КУВН-003/2021-27620462			
Калашниковой Анны			
77-07-0011003-26662			
10	Проверены и сведения о наличии постановления, но не рассмотрены заявления о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделаны в отношении объекта недвижимости.	отсутствует	
11	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.	данное отсутствует	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
26 марта 2021г. № КУВМ.003/2021-27620462			
Кадастровый номер: 77:07:0013003-26662			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:500			
полное наименование должности		подпись	
М.П.		М.П.	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		М.П.	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Лист №1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
Земельный участок				
902 ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ				
26 марта 2021г. № КЭВН-002/2021-27030-62		77-07-001/2003/20003/1		
Кадастровый номер:				

№ п/п	Номер точки кадастрового учета	Дирекционный угол	Горизонтальная проекция, м	Описание направления из местности	Кадастровый номер смежных участков	Сведения об адресе правообладателей смежных земельных участков	
							Категория земель
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	133°58.6'	0.79	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	130°59.2'	19.32	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	141°12.4'	3.99	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	152°32.2'	3.69	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	230°50.3'	24.91	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	217°17.0'	9.94	-	77-07-001/2003/103	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	230°45.3'	40.43	-	77-07-001/2003/7	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	313°29.9'	2.44	-	77-07-001/2003/3	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	226°25.5'	1.56	-	77-07-001/2003/7	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	315°7.2'	3.39	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	225°58.7'	11.58	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	316°9.1'	2.81	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	310°12.9'	12.5	-	77-07-001/2003/5	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	44°20.8'	4.31	-	77-07-001/2003/25750	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	313°51.3'	4.72	-	77-07-001/2003/23750	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	45°25.0'	29.19	-	77-07-001/2003/5	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	45°29.6'	23.0	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	45°4.9'	14.66	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	44°34.4'	6.04	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.1	46°30.2'	11.86	-	77-07-001/2003/163	данные отсутствуют

подпись владельца недвижимости	подпись	инициала, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 11	
26 апреля 2021г. № КУИИ-003/2021-27620462							
Кадастровый номер: 77:07:001:3003:26662							
Земельный участок							
вид объекта недвижимости							

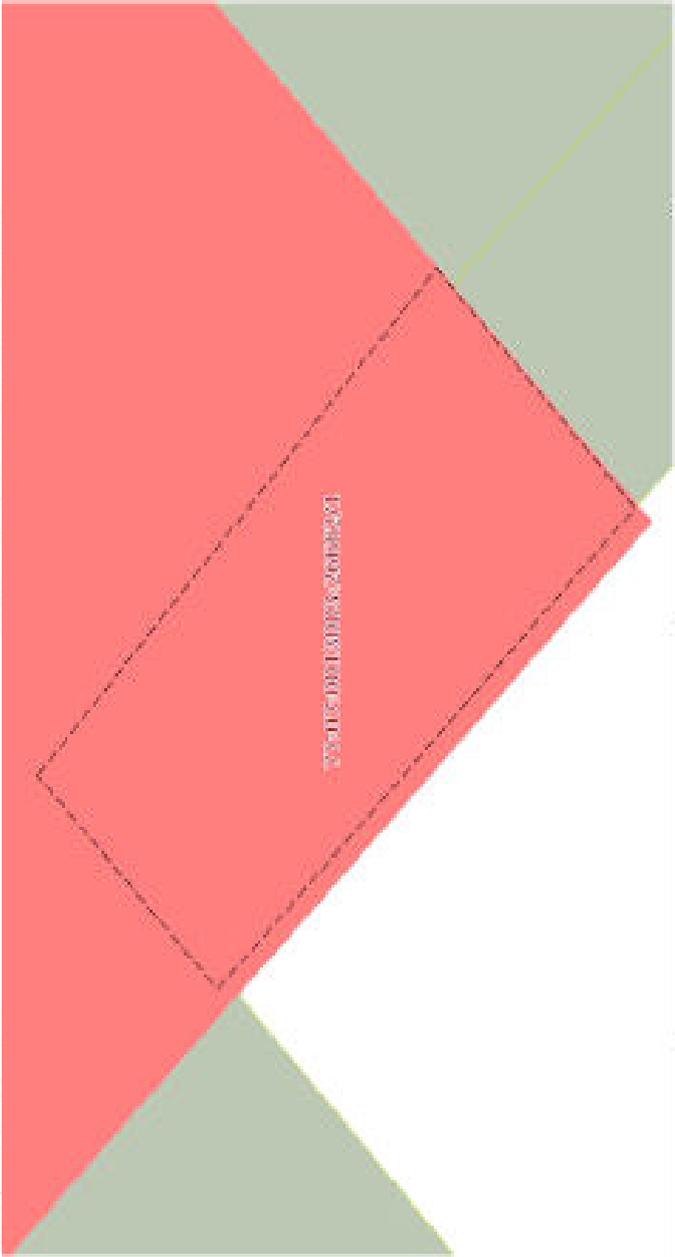
Номер точки	Координаты в		4	5	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y			
1					
1	3452.09	-47.93	Закрепление отсутствует		0.1
2	3451.54	-47.36	Закрепление отсутствует		0.1
3	3437.61	-33.98	Закрепление отсутствует		0.1
4	3424.5	-31.48	Закрепление отсутствует		0.1
5	3430.96	-29.64	Закрепление отсутствует		0.1
6	3413.97	-47.81	Закрепление отсутствует		0.1
7	3407.18	-55.11	Закрепление отсутствует		0.1
8	3370.48	-84.58	Закрепление отсутствует		0.1
9	3381.73	-86.37	Закрепление отсутствует		0.1
10	3380.14	-87.39	Закрепление отсутствует		0.1
11	3382.54	-89.78	Закрепление отсутствует		0.1
12	3374.49	-98.11	Закрепление отсутствует		0.1
13	3376.52	-100.06	Закрепление отсутствует		0.1
14	3385.34	-108.71	Закрепление отсутствует		0.1
15	3388.64	-105.68	Закрепление отсутствует		0.1
16	3392.03	-108.97	Закрепление отсутствует		0.1
17	3412.52	-88.18	Закрепление отсутствует		0.1
18	3426.64	-71.78	Закрепление отсутствует		0.1
19	3439.2	-61.19	Закрепление отсутствует		0.1
20	3443.93	-56.53	Закрепление отсутствует		0.1
21	3452.09	-47.93	Закрепление отсутствует		0.1

Сведения о характерных точках границ земельного участка

Система координат ПМСК-Москва

наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о листе земельного участка

Земельный участок над объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4 1	Всего разделов 8	Всего листов выписки 11
26 января 2021г. № КУВН-00/2021-2/020462			
Кадастровый номер: 77-07-0013003-26662			
Площадь земель земельного участка: 77-07-0013003-26662/1			
			
Масштаб 1:3	Крупность обозначения		
ПОИСК НЕИЗВЕСТНЫХ ОБЪЕКТОВ		ПОИСК	ИНТЕРНЕТ-ФОРУМ
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1. 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
26 марта 2021г № КУВН-002/2021-27620462		77:07:0013003-26662	
Кадастровый номер			
Учетный номер части	Площадь, кв.м.	Содержание ограничений и использование или ограничение права на объект недвижимости или обременение объекта недвижимости	
1	2	3	
77:07:0013003-26662/1	6	6	для ограничения (обременения), прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости

ПОДПИСЬ КОМПЕТЕНТНОГО ДОЛЖНОГО	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о частях земельного участка

		Земельный участок	
		код объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов земель: 11
26 марта 2021г. № КУ/544-000/2021-27620482			
Кадастровый номер: 77:07:001/003/0666/			

Сведения о характеристиках точек граница части (частей) земельного участка
 Учетный номер части: 77:07:001/003/0666/01

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	3383.66	-88.74	Закрепление отсутствует	0.1
2	3381.91	-88.18	Закрепление отсутствует	0.1
3	3383.14	-87.39	Закрепление отсутствует	0.1
4	3382.6	-89.82	Закрепление отсутствует	0.1
5	3383.66	-88.74	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-07-053500-_____

Арендатор «2»: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АТЛАНТ»

Адрес Участка: г. Москва, пр-кт Мичуринский

Кадастровый номер: 77:07:0013003:26662

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв. м	2 322
1.2. Кадастровая стоимость Участка (с 01.01.2019)*	руб.	131 070 839,58
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Доля Арендатора «2» для расчета арендной платы (6 542/10 000)	кв. м	1 519,1
1.5. Годовая арендная плата* (начисляется с 24.10.2019)	руб.	1 286 238,45

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

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

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

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

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001 УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы д/с 04732071000) Расчетный счет № 40102810545370000003, Счет получателя № 03100643000000017300 Банк получателя: в ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве г. Москва БИК 004525988; КБК 07111105011028001120; ОКТМО 45 325 000 Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года ФЛС № М-07-053500-_____ * НДС не облагается.

* Реквизиты финансово-лицевого счета и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

4. Примечание:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

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

_____ Д.В. Романов
«__» _____ 2021 г.
м.п.

От Арендатора «2»:

Генеральный директор
ООО «УК «Мегаполис-Инвест» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «АТЛАНТ»

_____ И.А. Коротков
«__» _____ 2021 г.
м.п.

Сведения о документе

Место хранения оригинала документа, подписанного электронной подписью:
Центральное хранилище электронных документов Правительства Москвы

[Ссылка для скачивания оригинала документа](#)

Сведения об ЭП № 1

Организация:
Департамент городского имущества города Москвы

Должность подписанта:
Заместитель начальника управления

Подписант:
Романов Дмитрий Викторович

Дата и время подписания документа:
24.05.2021 15:44:56

[Ссылка для скачивания электронной подписи оригинала документа](#)

Сведения об ЭП № 2

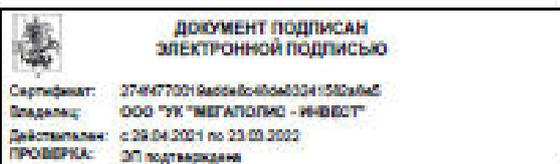
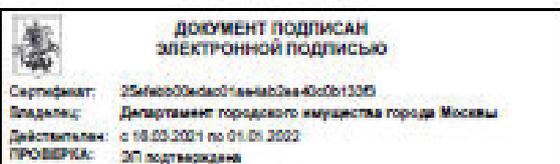
Организация:
ООО "УК "МЕГАПОЛИС - ИНВЕСТ"

Должность подписанта:
Генеральный директор

Подписант:
Коротков Игорь Александрович

Дата и время подписания документа:
31.05.2021 10:09:27

[Ссылка для скачивания электронной подписи оригинала документа](#)





Продажа торгового здания с арендаторами

ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР (ЛОТ 153304)

г. Москва, Веерная д. 24Г

М Раменки (транспортом 5 мин.)

РАСПОЛОЖЕНИЕ

ПАНОРАМА



Скачать презентацию объекта

Цена объекта :

320 000 000 Р

Цена за м2 :

171 306 Р

Площадь

1 868 м2

Этаж

1, 2, -1

Планировка

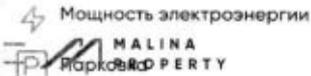
Открытая

Отделка

Качественный ремонт

Высота потолков





191 кВт

+7 495 374 90 77 (tel:74953749077)

Перед фасадом

ОПИСАНИЕ

ВОПРОСЫ

Продажа торгового здания общей площадью 1868,7 м2 с арендаторами на ул. Веерная, д. 24Г (м. Раменки - 5 минут транспортом). 1-я линия!

Первый этаж - 628,6 м2, второй этаж - 617,8 м2, подвал - 622,3 м2, отдельный вход, витрины, потолки 3 м, электрическая мощность 191 кВт. Земельный участок - 0.14 га включает в себя пятно застройки и прилегающую территорию, аренда на 49 лет до 2060 года.

Арендаторы: сетевой супермаркет "Дикси", долгосрочный договор с 2009 года по 2023 год, аптека "Горздрав", "Фонбет", студия красоты и другие арендаторы, месячный арендный поток 1 958 000 рублей в месяц. Окупаемость 13,6 лет.

Стоимость продажи 320 000 000 рублей.

Информация по арендатору

Арендатор:	супермаркет "Дикси", аптека "Горздрав", "Фонбет" и др.
Срок договора аренды от:	2009
Месячная аренда плата:	1 958 000 руб.
Годовой арендный поток:	23 496 000 руб.
Окупаемость:	13.6 лет (без учета индексации)
Доходность	7.3% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2 :	171 306 руб
Общая стоимость :	320 000 000 руб
Комиссия:	Без комиссии

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ

ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ

Похожие предложения





Продажа здания заполненного арендаторами

торговое помещение (лот 163338)

г. Москва, Академика Челомея д. 5

📍 Калужская (пешком 10 мин.)

РАСПОЛОЖЕНИЕ



📄 Скачать презентацию объекта

Цена объекта:

145 000 000 ₽

Цена за м2:

189 295 ₽

📏 Площадь

766 м2

🏠 Этаж

1, 2, -2, -1

📐 Планировка

Открытая

🔨 Отделка

Качественный ремонт

📏 Высота потолков

3 м

⚡ Мощность электроэнергии

95 кВт

ОПИСАНИЕ

ВОПРОСЫ

Продажа торгового здания общей площадью 766,9 м2 с арендаторами на ул. Академика Челомея, д. 5 (10 минут пешком от м. Калужская). 1 линия домов.

Здание состоит: два верхних этажа 162 м2, 158 м2, и два подземных этажа 164 м2, 199 м2, открытая планировка, пять входов, электрическая мощность 95 кВт, высота потолка 3 м, окна по фасаду.

Здание введено в эксплуатацию в июле 2015 года, построено по всем строительным и эксплуатационным нормам торговых зданий, выполнена высококачественная отделка фасадов. Есть возможность ввода в эксплуатацию крыши под летние кафе. Парковка перед фасадом на 35 м/м.

Здание расположено на 1-й линии домов по ул. Ак. Челомея. Большая проходимость (находится на пешеходной дороге, ведущей из большого жилого массива улиц Челомея, Новаторов и Воронцовские пруды к станции метро Калужская).

Арендаторы: сетевой алкогольный магазин "Красное и белое", Ресторан «5 Оборотов», магазин "Автозапчасти", "Цветы", "МАКИМАКИ" (суши), "Кофе с собой", "ДонерЖебаб", "Кафе", месячный арендный поток по всем арендаторам 1 100 000 рублей, окупаемость 11 лет.

Стоимость продажи 145 млн. рублей. Без комиссии.



<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/163338>

1/2

Информация по арендатору

+7 495 374 90 77 (tel:74953749077)

Арендатор: сетевой алкогольный магазин "Красное и белое", Ресторан «5 Оборотов», магазин "Автозапчасти", "Цветы", "МАКИМАКИ" (суши)

Месячная аренда платя:	1 100 000 руб.
Годовой арендный поток:	13 200 000 руб.
Окупаемость:	11 лет (без учета индексации)
Доходность:	9.1% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2:	189 295 руб
Общая стоимость:	145 000 000 руб
Комиссия:	Без комиссии

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ

ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ

Похожие предложения

 <p>https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/163338</p> <p>ОКУПАЕМОСТЬ: 11 ЛЕТ ДОХОД: 1 100 000 Р/МЕС Продажа здания заполненного арендаторами (https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/163338)</p> <p>Цена: 145 000 000 Р Цена за м2: 189 295 Р</p> <p>Москва, Академика Челомеев д.5 Калужская (10 мин.) Площадь - 766 м2</p>	 <p>https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/163338</p> <p>ОКУПАЕМОСТЬ: 11.2 ЛЕТ ДОХОД: 1 076 980 Р/МЕС Продажа торгового помещения у метро Савеловская (https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/163338)</p> <p>Цена: 145 000 000 Р Цена за м2: 668 202 Р</p> <p>Москва, ул Суцёвский Вал д.3/5А Савеловская (1 мин.) Площадь - 217 м2</p>	 <p>https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/772010</p> <p>ОКУПАЕМОСТЬ: 8.2 ЛЕТ ДОХОД: 1 476 944 Р/МЕС Продажа помещения в торговом центре в г.Ивантеевка (https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/772010)</p> <p>Цена: 145 000 000 Р Цена за м2: 378 590 Р</p> <p>Москва, Дзержинского д.21/2 Медведково Площадь - 383 м2</p>	 <p>https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/772010</p> <p>Продажа тор. районе Конь (https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/772010)</p> <p>Цена: 143 000 000 Р</p> <p>Москва, Ос Коньково (10 мин.) Площадь - 100 м2</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Воспользуйтесь помощью брокера

Оставьте заявку, брокер подберет подходящие объекты всего за 5-10 минут и сэкономит до 80% вашего времени

Ваше имя

Номер телефона

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ



+7 495 374 90 77

© 2023 MalinaProperty





Продажа торгового здания с арендаторами

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 162747)

г. Москва, ул. Гарибальди д. 19А

🚶‍♂️ (M) Новые Черемушки (пешком 5 мин.)

РАСПОЛОЖЕНИЕ



📄 Скачать презентацию объекта

Цена объекта :

148 000 000 ₽

Цена за м2 :

187 104 ₽

📏 Площадь

791 м2

🏠 Этаж

1,2,-1

📐 Планировка

Открытая

🔨 Отделка

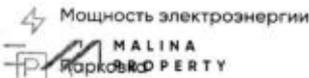
Качественный ремонт

↗️ Высота потолков



<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162747>

1/3



62 кВт

+7 495 374 90 77 (tel:74953749077) **Перед фасадом**

ОПИСАНИЕ

ВОПРОСЫ

Продажа торгового здания 791,9 м2 с арендаторами на ул. Гарибальди, д.19а (5 минут пешком от м. Новые Черемушки). 1 линия домов.

238,5 м2 в подвале, 267,2 м2 на 1 этаже, 26,1 м2 на антресоли, 244,7 м2 на 2 этаже. Парковка перед фасадом. Высота потолков: подвал - 2,55 м, 1 этаж - 4,34 м, антресоль - 2,15 м, 2 этаж - 3,15 м. Земельный участок в аренде 733 м2 с 2011 года до 28 сентября 2060 года. Электрическая мощность 62 кВт.

Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Окружение: супермаркет "Магнолия", супермаркет "Пятерочка".

Арендатор:

1. Медицинская клиника "Частный доктор", площадь 250,1 м2, договор аренды на 11 месяцев. месячная арендная плата 6 248 евро (оплата по курсу ЦБ)
2. Хозмаркет, площадь 519,7 м2, договор аренды на 11 месяцев (арендуют с 2017 года), месячная арендная плата 648 000 ублей.

Стоимость продажи 148 млн. рублей. Без комиссии.

Информация по арендатору

Арендатор:	Медицинская клиника "Частный доктор", Хозмаркет
Месячная аренда плата:	1 204 000 руб.
Годовой арендный поток:	14 448 000 руб.
Окупаемость:	10.2 лет (без учета индексации)
Доходность	9.8% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2 :	187 104 руб
Общая стоимость :	148 000 000 руб
Комиссия:	Без комиссии

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ

ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ

Похожие предложения





Продажа здания с якорным арендатором "Магнит"

ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР (ЛОТ 153505)

г. Москва, Нежинская д. 17к2

Славянский бульвар (транспортом 10 мин.)

РАСПОЛОЖЕНИЕ

ПАНОРАМА



Скачать презентацию объекта

Цена объекта :
160 000 000 Р

Цена за м2 :
104 031 Р

Площадь

1 538 м2

Этаж

1, 2

Планировка

Смешанная

Отделка

Качественный ремонт

Высота потолков



04.2023, 10:06

Продажа здания с якорным арендатором "Магнит"

Мощность электроэнергии



100 кВт

+7 495 374 90 77 (tel: 74953749077) Наземная охраняемая

Вытяжка

Можно установить

ОПИСАНИЕ

ВОПРОСЫ

Продажа торгового здания 1538 м2 с арендаторами на ул. Нежинская, д. 17, корп. 2 (10 минут транспортом от м. Славянский бульвар / Раменки).

Торговое здание общей площадью 1538 м2 в два этажа без подвала, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка – 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 100 кВт. Парковка перед фасадом. У помещения большой рекламный потенциал.

Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный пешеходный трафик вдоль помещения. Земля в долгосрочной аренде до 2058 года.

Основные арендаторы:

1-й этаж: супермаркет "Магнит" (619 м2), месячная арендная плата 900 000 руб., долгосрочный договор на 10 лет до 2026 года.

2-й этаж: фитнес-центр "Strong" (276 м2), месячная арендная плата 300 000 р. Сетевая кофейня "Мята" (200 м2), месячная арендная плата 200 000 руб. Химчистка (18 м2), месячная арендная плата 40 000 руб.

Крыша: провайдеры мобильной связи, месячная арендная плата 160 000 руб.

Общий месячный арендный поток – 1 768 000 рублей. Окупаемость 7,5 лет.

Стоимость продажи 160 млн. рублей. Без комиссии.

Информация по арендатору

Арендатор:	"Магнит", "Мята", фитнес-центр, химчистка и др.
Месячная арендная плата:	1 768 000 руб.
Годовой арендный поток:	21 216 000 руб.
Окупаемость:	7.5 лет (без учета индексации)
Доходность	13.3% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2 :	104 031 руб
Общая стоимость :	160 000 000 руб
Комиссия:	Без ко



<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153505>

2/4



Продажа здания с супермаркетом Пятерочка

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 154119)

г. Москва, Резервный проезд д. 11 стр 2

Студенческая (пешком 3 мин.)

РАСПОЛОЖЕНИЕ



Скачать презентацию объекта

Цена объекта :

450 000 000 ₽

Цена за м2 :

290 885 ₽

Площадь

1 547 м2

Этаж

1

Планировка

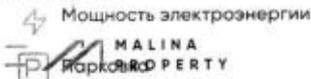
Открытая

Отделка

Качественный ремонт

Высота потолков





200 кВт

+7 495 374 90 77 (tel:74953749077)

Перед фасадом

- ОПИСАНИЕ
- ВОПРОСЫ

Продажа торгового здания с арендатором сетевой магазин "Пятерочка", площадью 1596 м2 на Резервном проезде д. 11 (5 минут пешком от метро "Студенческая"). 1 линия домов.

Одноэтажное торговое здание общей площадью 1596 м2, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 4 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 200 кВт. Парковка на 20 м/м перед фасадом.. У помещения большой рекламный потенциал.

Объект располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Большой автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Арендаторы:

- 1. Супермаркет "Пятерочка", площадь 1000 м2, продлен договор аренды до 2031 года.
 - 2. Офисная часть, площадь 547 м2.
- Общий месячный арендный поток 3 600 000 рублей.

Стоимость продажи 450 млн. рублей. Без комиссии.

Информация по арендатору

Месячная аренда плата:	3 600 000 руб.
Годовой арендный поток:	43 200 000 руб.
Окупаемость:	10.4 лет (без учета индексации)
Доходность	9.6% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2 :	290 885 руб
Общая стоимость :	450 000 000 руб
Комиссия:	Без комиссии

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ

ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ

Похожие предложения



Опенспейс под офис, йога-ст... 867 000 Р в месяц

Алексей 8 958 721-40-89

Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Москва, район, метро

Москва - Сдам - Помещение свободного назначения

Опенспейс под офис, йога-студию, фитнес

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

867 000 Р в месяц

1 334 Р в месяц за м², без зепега

8 958 721-40-89

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сайты?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Прайм Брокеридж
Компания



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алексей



О помещении

Вход: с улицы

Отделка: офисная

Общая площадь: 650 м²

Тип аренды: прямая

Этаж: 6

Расположение

Москва, ул. Лобачевского, 114

Мичуринский проспект 6-10 мин.

Аминьевская 16-20 мин.

Раменки 16-20 мин.

Скрыть карту



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhmost/openspace_pod_ofis_yoga-studiyu_fitness_2693952370

1/3

Орспрасе под офис, йога-ст... 867 000 Р в месяц

Алексей

Написать сообщение



Описание

Орспрасе под офис, йога-студию, фитнес. Номер в базе: 12506. Светлое помещение в аренду под офис, йога-студию, фитнес и другие виды бизнеса. Отдельный вход. Лобби. Ресторан. Парковка. Шаговая доступность от метро 7-10 минут пешком, хорошая транспортная доступность. Перспективная локация - густонаселённый район и растущая жилая застройка, большой трафик - три крупных ЖК от Донстрой.

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

№ 2693952370 - 30 марта в 17:34 - 85 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Другие объявления компании



Помещение у метро
620 000 Р в месяц
Москва, Мичуринский пр-т,
26, Раменки
8 апреля 13:24



Помещение под ресторан
1 000 000 Р в месяц
Москва, Мичуринский пр-т,
Раменки
14 марта 14:10



Торговое помещение в тц, 5 минут от метро
800 000 Р в месяц
Москва, Мичуринский пр-т,
22к1, Раменки
6 апреля 11:31



Помещение свободного...
900 000 Р в месяц
Москва, Мосфильмовская ул.,
88к2с7, Раменки
21 марта 19:55



Офис смешанной планировки, готов к...
1 104 166 Р в месяц
Москва, Университетский пр-т,
12, Ломоносовский проспект
31 марта 08:37



Торговое помещение ЖК Доминион, 180 м
980 000 Р в месяц
Москва, Ломоносовский пр-т,
25к2, Университет
10 апреля 13:26

Показать ещё объявления

Торговая площадь, 552,6 м² в торговом центре «на ул. Раменки, 3»

Москва, ЗАО, р-н Раменки, ул. Раменки, 3

Раменки - 5 мин. пешком Университет - 6 мин. на транспорте



552,6 м² -1 из 2 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

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

Купить отчёт за 350 ₽ 500 ₽

Посмотреть пример отчёта

Отзыв о сайте

<https://www.cian.ru/rent/commercial/279334511/>

2/4

718 380 ₽/мес. ↑

УСН; без комиссии

+7 985 551-48-18

+7 906 780-35-99



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

A7estate

Документы проверены



РИЕЛТОР

Дмитрий Левькин

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

Аренда магазина 552,6 кв.м в Раменках

Москва, ЮЗАО, район Раменки, ул. Раменки, д.3, первая линия домов, от м. Раменки 5 минут пешком.

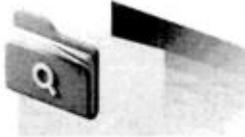
К аренде предлагается помещение в цокольном этаже районного торгового центра, общая площадь 552,6 кв.м, из них: 480 кв.м в цоколе и 72,6 кв.м на 1-м этаже (отдельный дебаркадер для разгрузки с лифтом на 500 кг), отдельный вход в торговый зал из общей галереи, открытая планировка, все коммуникации, высота потолков 3,2 метра, состояние "за выездом арендатора".

Ярные операторы: Перекресток, Детский Мир, Смешные Цены, 1000 мелочей, зоомагазин Джунгли. Высокий автомобильный и пешеходный трафик, отличные рекламные возможности.

Субаренда, возможно долгосрочная с регистрацией договора, арендная ставка 1300 руб./кв.м/мес (718 280 рублей в месяц), УСН, коммунальные услуги оплачиваются дополнительно, без комиссии.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.



Позвонить

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

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

Москва, ЗАО, р-н Раменки, ул. Раменки, 3

Раменки 5 мин. пешком Университет 6 мин. на транспорте

Торговый центр на ул. Раменки, 3

Год постройки	1987
Тип здания	Торговый центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,49 га
Общая площадь	8 031,8 м²
Статус участка	В собственности
Масштаб торгового комплекса	Микрорайонный

Создав о сайте 1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/279334511/>

3/4

Свободное назначение, 300 м²

Москва, ЗАО, р-н Раменки, Мичуринский просп., 6к2

Ломоносовский проспект · 15 мин. пешком Минская · 5 мин. на транспорте

Воробьёвы горы · 6 мин. на транспорте



300 м²
Площадь

1 из 2
Этаж

Свободно
Помещение

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

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

Отзыв о сайте

<https://www.cian.ru/rent/commercial/284757565/>

430 000 ₪/мес.

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, УСН; без комиссии

+7 964 517-82-12

Василий Гапонов
5.0 ★★★★★ 1 отзыв
Опыт работы с 2011 года
Ещё 12 объектов

B

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

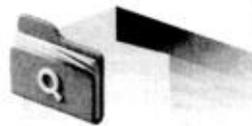
Купить отчёт за 350 Р 500 Р

Посмотреть пример отчёта

Предлагаем помещение под салон красоты, с абсолютно новым, дизайнерским, продуманным ремонтом! Площадь 300 м2, на первом этаже(нежилая пристройка, к жилому дому). Отдельный вход в помещение, охрана, бесплатная парковка(стихийная внутри территории + городская). Кабинетная планировка, приточно вытяжная система, высокие потолки. Рядом имеется Ресторан, Кафе, офисы. Удобная транспортная доступность. Престижный район, достойное окружение. Стоимость 4300.000 р. в мес, прямой договор. Собственники, без комиссии!!!

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.



Позвонить



Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

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

Москва, ЗАО, р-н Раменки, Мичуринский просп., 6к2
 Ломоносовский проспект 15 мин. пешком Минская 5 мин. на транспорте
 Водополье 6 мин. на транспорте

Год постройки	2008
Тип здания	Жилой дом
Категория здания	Действующее
Общая площадь	300 м²
Статус участка	В собственности

Экспорт Печать Пожаловаться

Отзыв о сайте

<https://www.cian.ru/rent/commercial/284757565/>



циан **Жилищный Конгресс в Сочи**
Участвуйте в главном событии рынка недвижимости с максимальной выгодой от Циан

[Участвовать](#)

[Аренда](#) [Продажа](#) [Новостройки](#) [Ещё](#)



 [Отзыв о сайте](#)

Торговая площадь, 367 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 70/11

Университет · 10 мин. пешком Профсоюзная · 20 мин. пешком

Академическая · 5 мин. на транспорте



367 м²

Площадь

1 из 9

Этаж

Свободно

Помещение

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

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

Купить отчёт за 350 Р 500 Р

Посмотреть пример отчёта

Предложение от собственника! Помещение площадью 367 кв.м, расположенное на двух этажах с витринными окнами.

Отзыв о сайте

<https://www.cian.ru/rent/commercial/282858264/>

Онлайн-показ

570 000 Р/мес. ↓

Включены НДС; без комиссии

+7 909 997-53-05

УПРАВЛЯЮЩАЯ
КОМПАНИЯ
Опыт работы с 2018
года
Ещё 34 объекта

pmg

Отчёт о
привлекательности
помещения и
локации

Купить

Антресоль - 234,5 кв.м

1-я линия Ленинского проспекта.
Помещение с ремонтом.
Отдельный вход, с/у, большие витринные окна.

Высокий пешеходный и автомобильный трафик.
Рядом крупный жилой массив.
Бесплатная городская парковка.

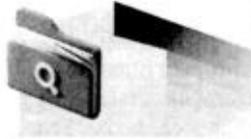
Возможность размещения рекламной вывески на фасаде здания.

Предоставляются арендные каникулы!
НДС включен.

Подробную информацию вы можете узнать в компании PMG. Мы проконсультируем по всем интересующим вас вопросам.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.



Позвонить



Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации

Войти

🔍 Просматривайте условия
сделки и всю информацию об
объекте

🔖 Сохраняйте фильтры в поиске
и не вводите заново

📱 Доступ к избранному с любого
устройства

✅ Неограниченное добавление в
избранное

Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 70/11

Университет 10 мин. пешком Профсоюзная 20 мин. пешком

Академическая 5 мин. на транспорте

Категория здания	Действующее
Общая площадь	367 м²
Статус участка	В собственности

📄 Экспорт 🖨 Печать 🗑 Пожаловаться

🗣 Отзыв о сайте

<https://www.cian.ru/rent/commercial/282858264/>



Александр Иванов

Москва · ... · Сдам · Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 105.6 м² с мокрой точкой

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



140 800 Р
в месяц ^

1 569 € в месяц

в месяц за м² 1 333 Р

16 \$

14 €

в год 1 689 600 Р

20 559 \$

18 830 €

в год за м² 16 000 Р

194 \$

178 €

Еще объявление? Тот же уместен?

Когда можно посмотреть?

Александр Иванов
Компания



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 105.6 м²

Этаж: 2

Отделка: офисная

Отопление: центральное

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Расположение

Александр Иванов



Офис, 34 м²
31 167 Р в год за м²



Офис, 15.5 м²
21 500 Р в месяц

Офис, 19 м²
21 000 Р в месяц

04.2023, 11:01

Свободного назначения, 105.6 м² с мокрой точкой в Москве | Аренда коммерческой недвижимости в Москве | Авито

Москва, Минская улица, 1Гк1

Ломоносовский проспект 🚶 16–20 мин.

Минская 🚶 21–30 мин. Раменки 🚶 21–30 мин.

Скрыть карту

274 объявления компании



Описание

ЛОТ 3905-2. БЕЗ КОМИССИИ! ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ СОБСТВЕННИКА! Сдается в аренду площадь свободного назначения с отдельным входом. Имеется кондиционирование, телефон и интернет, пожарная сигнализация. Стихийная парковка. Прямая аренда. УСНО. К станции метро Ломоносовский проспект 10 минут пешком. Звоните!

О здании

Тип здания: **другой**

Парковка: **на улице**

Удаленность от дороги: **первая линия**

№ 2725812300 - 29 марта в 13:33 - 200 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ «Коммерц» 2007–2023. [Правила Авито](#). [Политика обработки данных](#). [Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту](#).

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022841-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Глазковой Елене Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор

 А.С. Бункин

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

АО «ФРСЦ» - Матрица 2021 г. - Ф. 12/А-004



014956 - KA1

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022844-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Белодедовой Екатерине Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор

 А.С. Бункин

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

АО «СПЕЦИОН», Москва, 2021 г., № 13 по 404



014958 - KA1



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

27 июня 2011 г.

Дата

№ 2725-11

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Глазкова (Кутишкина) Елена Николаевна

Паспорт—46 11 №338279 выдан

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

24.06.2011

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

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

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

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

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

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.



Москва





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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

11.12.2012

№ 2892-12

Дата

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Белодедова Екатерина Алексеевна

(Ф.И.О. оценщика)

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

(Имя документа, удостоверяющего личность)

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

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

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

№ по реестру

1439

от 19.09.2008

года

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

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Е.В. Петровская



Москва



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19

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

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ
20.10.2021 №60-10/21

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Ресурс"

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

о том, что Глазкова Елена Николаевна

(Ф.И.О. оценщика)

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

19.09.2008 г. за регистрационным № 1438

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 20.10.2021

Дата составления выписки **20.10.2021**

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля



М.А. Власова



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШЕЕ!

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

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

20.10.2021 №59-10/21

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Ресурс"

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

о том, что Белодедова Екатерина Алексеевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

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

19.09.2008 г. за регистрационным № 1439

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **20.10.2021**

Дата составления выписки **20.10.2021**

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля



М.А. Власова

ДОГОВОР

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№433-083133/22**

11 августа 2022 г.

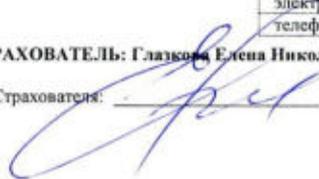
г. Москва

- 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. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12, стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «11» сентября 2022 г. по «10» сентября 2023 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **3 000 000,00 (Три миллиона рублей 00 копеек)**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (Сто тысяч рублей 00 копеек)**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **5 400,00 (Пять тысяч четыреста рублей 00 копеек)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «26» сентября 2022 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора; если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты по адресам, указанным в таблице; телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	zaogeurs2007@yandex.ru	prof-mski@ingos.ru
телефонная связь:	+7(496)362-39-68	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Глазкова Елена Николаевна

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: № 316
(Баркова Елена Викторовна, Действующая на основании Доверенности № 77 АГ 9523449 от 20.04.2022 г.)



**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-083136/22**

11 августа 2022 г.

г. Москва

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: Белодедова Екатерина Алексеевна

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
(Бирюкова Елена Викторовна, действующая на основании Доверенности № 77 АГ 9526449 от 26.04.2022 г.)

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



**ДОГОВОР № 01/23/134/014
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

г. Волоколамск,

«12» января 2023 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «**Страховщик**», в лице руководителя Универсального офиса «Волоколамск» Управления розничных продаж Департамента бизнеса в Московском регионе Блока регионального бизнеса Полковниковой Натальи Анатольевны, действующего на основании доверенности № 5108-ДФ от 20.08.2021г с одной стороны, и ООО «Ресурс», именуемое в дальнейшем «**Страхователь**», в лице Рогова Алексея Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «**Договор страхования**») на основании Заявления Страхователя от 12 января 2023 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. 3.16) настоящего договора:	30 000 000,00 руб.
4.3. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор, работ по оценке:	возмещению не подлежит
4.4. Для судебных расходов и издержек Страхователя в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 договора страхования:	возмещению не подлежит

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

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

25 000,00 (Двадцать пять тысяч) руб.

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

не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

- 7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00.00 часов «29» января 2023г. по 23.59 часов «28» января 2024г.
- 7.2. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.
- 7.3. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

- 8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:
единовременным платежом не позднее 28 января 2023 г.

9. ПРОЧие УСЛОВИЯ:

- 9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.
- 9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

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

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

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, если страховая премия оплачена за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;
- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страховой премии.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

10.2. Заявление Страхователя с приложениями.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

11.1. Возобновление договора № 02/22/134/014 от 18 января 2022 г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

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

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

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

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,
на основании Директивной №5108-ДФ от 20.08.21

(Полковникова Наталья Анатольевна)



Генеральный директор ООО «Ресурс»

(Рогов Алексей Михайлович)

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденций: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.

Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в г. Волоколамск для корреспонденций: МО г. Волоколамск Большой Советский переулок д.1

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.

