

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЕСУРС"



УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Ресурс»

Рогов А.М.

« 10 » августа 2021 год

3906/21/Н

ОТЧЕТ № 3906/21/Н

по обоснованию справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилого помещения площадью 2104,30 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Раменки, пр-кт. Мичуринский, д. 36 (кадастровый номер 77:07:0013003:14104).

по состоянию на 10 августа 2021 года.

Заказчик.

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

Московская область, 2021 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ, УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ, СИМВОЛОВ, ЕДИНИЦ И ТЕРМИНОВ	3
ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ	5
ВВЕДЕНИЕ	10
1. Основные факты и выводы	10
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	10
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	10
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	11
1.4. Основания для проведения оценки	11
1.5. Дата составления отчета	11
1.6. Порядковый номер отчета	11
2. Задание на оценку, в соответствии с требованиями федеральных стандартов	12
3. Сведения о заказчике и об исполнителе	14
4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	16
5. Применяемые Стандарты оценочной деятельности	19
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	19
6. Этапы процесса оценки	19
7. Описание объекта оценки	19
7.1. Сведения об объекте оценки	19
7.1.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком	19
7.1.3. Краткая характеристика оцениваемого объекта недвижимости	20
7.2. Визуальный осмотр объекта оценки	22
7.3. Анализ местоположения объекта оценки	24
8. Анализ рынка	26
8.1.1. Основные показатели развития экономики	26
8.1.2. Обзор общеэкономической и социально-экономической ситуации в регионе	27
8.2. Обзор состояния рынка недвижимости региона	28
8.3. Обзор сегмента рынка, к которому относится объект оценки	29
9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	31
10. Описание процесса оценки объекта оценки	32
10.1. Методология оценки	32
10.2. Вид определяемой стоимости	32
10.3. Состав и качество оцениваемых прав	33
10.3.1. Юридическая подоснова оценки	33
10.3.2. Анализ стандартов финансовой отчетности	33
10.3.3. Описание качества передаваемых прав	33
10.4. Описание процесса оценки	34
10.4.1. Затратный подход	35
10.5. Рыночный подход	35
10.6. Доходный подход	46
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	59
11. Согласование результатов и итоговое заключение о стоимости	59
12. Заявление о качестве	62
13. Квалификация исполнителей	62
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	63
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	64

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 августа 2021 год

ОЦЕНОЧНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

к отчету № 3906/21/Н по определению справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ»

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

Наименование и место нахождения объекта оценки: объектом оценки является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилое помещение площадью 2104,30 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Раменки, пр-кт Мичуринский, д.36 (кадастровый номер 77:07:0013003:14104).

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

(Полное описание объекта оценки полностью предоставлено в составе Отчета № 3906/21/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 Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.01.2021 года № КУВИ-001/2021-791024).

Вид права: общая долевая собственность

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

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

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

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

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

Оценщик, работающий на основании трудового договора *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. Суворовская, д.19, стр.1, г. Москва, 107023, www.sroarfo.ru, arfo@sroarfo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964579 выдан 30 июля 2008 года выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-060326/20, выдан 06 августа 2020 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2020 года по 10 сентября 2021 года. Стаж работы в оценочной деятельности 14 лет.

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

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

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

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

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

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

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

Оценщик, проводивший оценку: *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. Суворовская, д.19, стр.1, г. Москва, 107023, 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 выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-060326/20, выдан 06 августа 2020 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2020 года по 10 сентября 2021 года. Стаж работы в оценочной деятельности 14 лет.

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

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

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

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

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

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

Сведения о независимости оценщика

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

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

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

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

Цель оценки: определение справедливой стоимости.

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

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

Краткое изложение содержания проведенных работ.

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

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

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

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

Дата составления и порядковый номер отчета: В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 3906/21/Н. Датой составления Отчета является **10 августа 2021 года**.

Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилого помещения площадью 2104,30 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Раменки, пр-кт Мичуринский, д. 36 (кадастровый номер 77:07:0013003:14104), по состоянию на «10» августа 2021 года, без учета НДС, составляет:

273 518 229 рублей

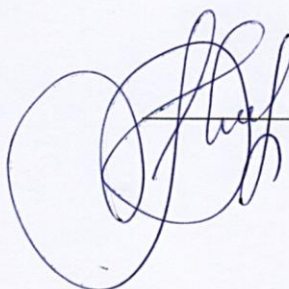
(Двести семьдесят три миллиона пятьсот восемнадцать тысяч двести двадцать девять рублей)

Оценка проведена доходным и рыночным подходами.

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

Описание объекта оценки, ограничительные условия и допущения, подробный анализ исходной информации, перечень используемых документов и описание процедуры оценки представлены в соответствующих разделах Отчета № 3906/21/Н.

Оценщик 1 категории



Белодедова Е.А.

ВВЕДЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование и место нахождения объекта оценки: объектом оценки является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилое помещение площадью 2104,30 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Раменки, пр-кт Мичуринский, д.36 (кадастровый номер 77:07:0013003:14104).

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

(Полное описание объекта оценки полностью предоставлено в составе Отчета № 3906/21/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 Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.01.2021 года № КУВИ-001/2021-791024).

Вид права: общая долевая собственность

Цель оценки: определение справедливой стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

297 411 241 рубль

(Двести девяносто семь миллионов четыреста одиннадцать тысяч двести сорок один рубль)

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:

249 625 216 рублей

(Двести сорок девять миллионов шестьсот двадцать пять тысяч двести шестнадцать рублей)

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилого помещения площадью 2104,30 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Раменки, пр-кт Мичуринский, д. 36 (кадастровый номер 77:07:0013003:14104), по состоянию на «10» августа 2021 года, без учета НДС, составляет:

273 518 229 рублей

(Двести семьдесят три миллиона пятьсот восемнадцать тысяч двести двадцать девять рублей)

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

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

1.6. Порядковый номер отчета: В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 3906/21/Н.

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

Объект оценки: объектом оценки является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилое помещение площадью 2104,30 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Раменки, пр-кт Мичуринский, д.36 (кадастровый номер 77:07:0013003:14104).

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

Состав объекта оценки: нежилое помещение площадью 2104,30 кв.м., расположенное на первом, втором и подвальном этажах двухэтажного капитального нежилого здания, этаж №2, подвал №0, этаж №1.

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:

Собственником объекта оценки являются 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 18.01.2021 года № КУВИ-001/2021-791024).

Вид права: общая долевая собственность.

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

Цель оценки: определение справедливой стоимости.

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

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

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

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

Срок проведения оценки: не позднее 10 августа 2021 года, в соответствии с Дополнительным соглашением № 1 от 22.07.2021 года к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года, заключенному между Обществом с ограниченной ответственностью

«Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Горячевой Елены Анатольевны и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

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

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

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

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

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

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

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

Оценщик, работающий на основании трудового договора *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. Суворовская, д.19, стр.1, г. Москва, 107023, www.sroarfo.ru, arfo@sroarfo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964579 выдан 30 июля 2008 года выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-060326/20, выдан 06 августа 2020 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2020 года по 10 сентября 2021 года. Стаж работы в оценочной деятельности 14 лет.

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

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

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

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

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

Оценщик, проводивший оценку: *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. Суворовская, д.19, стр.1, г. Москва, 107023, www.sroarfo.ru, arfo@sroarfo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964579 выдан 30 июля 2008 года выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика

№433-060326/20, выдан 06 августа 2020 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2020 года по 10 сентября 2021 года. Стаж работы в оценочной деятельности 14 лет.

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

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

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

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

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

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

Сведения о независимости оценщика

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

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

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

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

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

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения

Результатом оценки является величина справедливой стоимости объекта оценки.

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

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

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

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

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

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

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

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

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Допущения и ограничения к проведению оценки

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

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

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

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

Допущения в отношении оцениваемых прав

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

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

Допущения в отношении используемых методов расчета

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка проведена в соответствии с:

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

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

6. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки состоит из нескольких последовательно выполняемых этапов:

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

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Сведения об объекте оценки

Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта недвижимости определены на основании визуального осмотра объекта оценки, 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 от 18.01.2021 года № КУВИ-001/2021-791024).
- 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 оцениваемого объекта представлена в следующей таблице:

Таблица 1

Общая информация	
Наименование объекта оценки	Нежилое помещение
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 18.01.2021 года № КУВИ-001/2021-791024).
Вид права	Общая долевая собственность
Кадастровый номер объекта	77:07:0013003:14104
Кадастровая стоимость объекта оценки	255548092 руб.
Функциональное назначение	Нежилое помещение торгового назначения
Ограничения использования	аренда, доверительное управление.
Описание местоположения объекта оценки	
Адрес объекта:	г. Москва, Раменки, пр-кт Мичуринский, д. 3б
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	131070839,58
Обустройство участка	Замощение
Наличие ограждения	Отсутствует
Физические характеристики объекта оценки (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
Общая площадь, м ²	2104,30
В том числе основная площадь, м ²	2104,30
Этажность строения	2 этажное
Этаж расположения помещений	1 этаж, 2 этаж, подвал
Тип здания	Помещение 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.

Продолжение таблицы 1	
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

7.2. Визуальный осмотр объекта оценки.

«10» августа 2021 года оценщиком был проведен визуальный осмотр объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, Раменки, пр-кт Мичуринский, д. 36.

В результате осмотра выявлено следующее:

- объект расположен 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 объекта оценки хорошее, проведение ремонтных работ не требуется;

- ближайшее окружение - жилая застройка, объекты коммерческого назначения;
- конструктивные особенности здания соответствуют данным, указанным в таблице 2.

Описание технического состояния основных элементов здания

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

Шкала оценки физического состояния здания

Таблица 2

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Состояние отделки
«Евростандарт»	здание пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	Евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	новая
Упрощенный «евростандарт»	здание пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	Высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	новая или не требует ремонта
Отличное	здание пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	новая или не требует ремонта
Нормальное (рабочее)	здание пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	улучшенная	не требует ремонта
Удовлетворительное	здание пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с перекрытиями и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).	простая	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.	-	требуется ремонт
Аварийное	здание не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	Требуется капитальный ремонт

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

7.3. Анализ местоположения объекта оценки¹

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, Раменки, пр-кт Мичуринский, д. 36.

Транспортную доступность 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

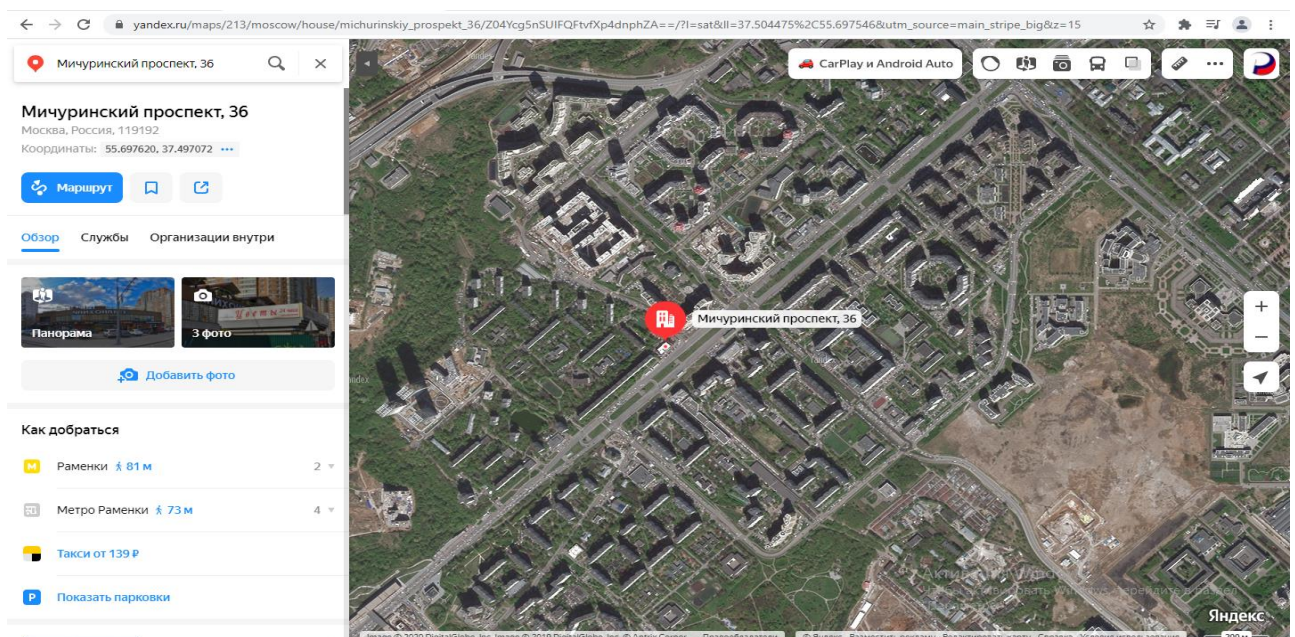


Рис.1

¹<https://ru.wikipedia.org/>.

Схема расположения на карте

Рис.2

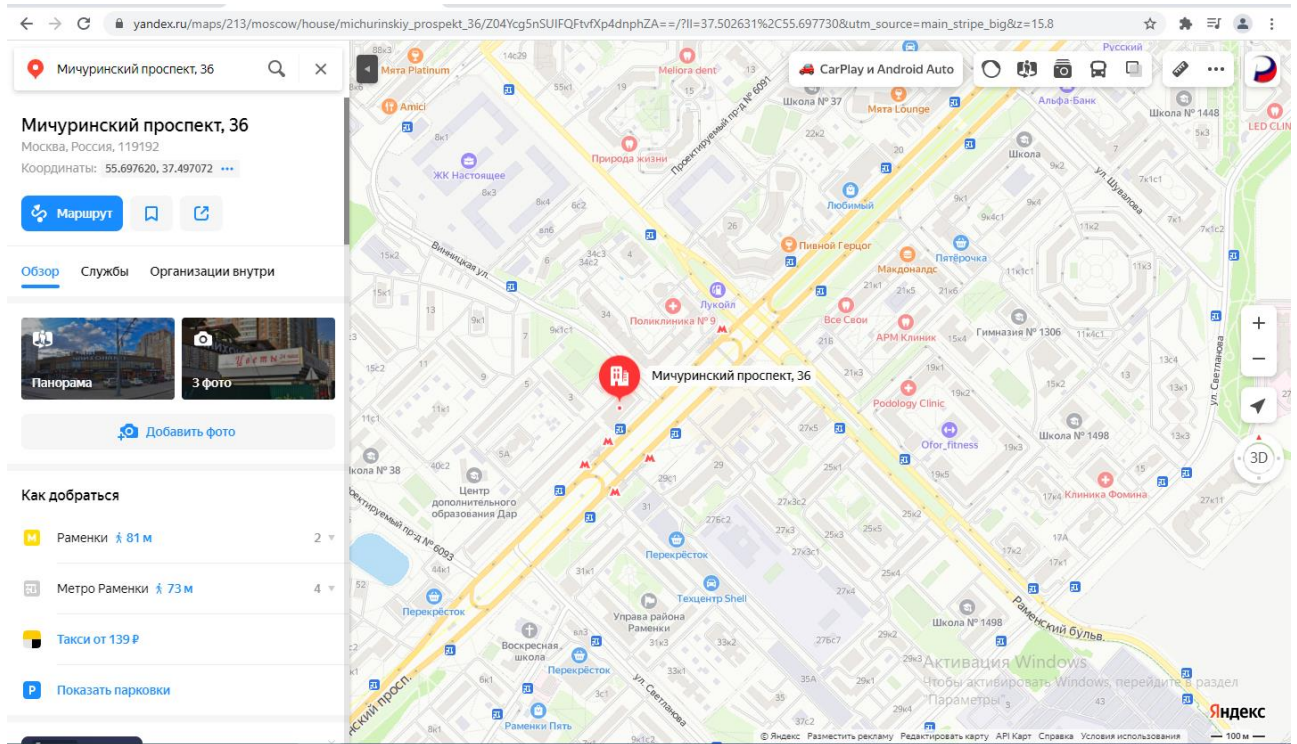
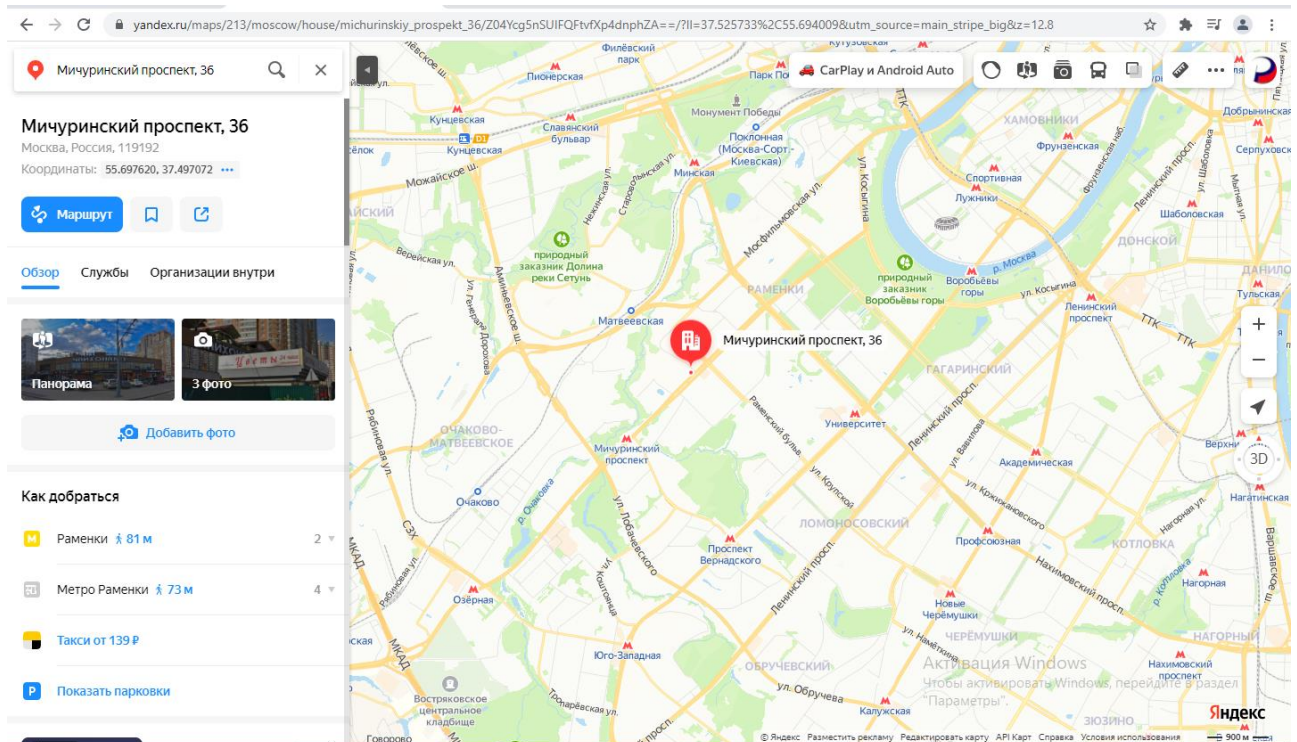


Рис. 3



Район Раменки — 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 колее Киевского направления Московской железной дороги и по оси улицы Лобачевского, с юга — посередине парка им. 50-летия Октября, с Востока — вдоль Проспекта Вернадского. 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2. Обзор состояния рынка недвижимости региона.⁴

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

Таблица 3

Крупнейшие инвестиционные сделки первого полугодия 2021 года				
Сегмент	Объект	Регион	Покупатель	Цена по оценке Knight Frank, млрд руб.
Площадки под девелопмент	Часть проекта Ligovsky City	Санкт-Петербург	ГК «ПИК»	11
Торговые объекты	ТК «Гименей» и «Якиманка, 26»	Москва	Частный инвестор	6,4
Площадки под девелопмент	Участок в Мневниках	Москва	«М-Девелопмент»	6,1
Склады	Логопарк «Север-4»	Москва	PLT	5
Офисы	«Технополис Пулково»	Санкт-Петербург	«Стерх»	4,5
Склады	ЛК Nordway	Санкт-Петербург	Central Properties	4,3

Данные: Knight Frank

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Рис. 5



Источник: JLL

Наибольшее увеличение вакантности произошло в Южном административном округе. Сейчас доля свободных площадей здесь составляет 7,5%, что на 1,9 п.п. выше уровня конца 2020 года. В данном округе наблюдается наибольшее количество свободных площадей. Высокий уровень вакантности также зафиксирован в Северо-восточном и Западном округах, там свободно 6,7% и 6,5% соответственно. Тем не менее в некоторых районах наблюдалось снижение вакантности по итогам 1-го полугодия 2021 года. К примеру, в Восточном округе показатель снизился на 2,1 п.п., в основном за счет постепенного заполнения ТРЦ «Щелковский».

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

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

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

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

9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Методология оценки

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

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

10.2. Вид определяемой стоимости

В соответствии с Договором № АТЛ-01 от 04.09.2020 года, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Горячевой Елены Анатольевны и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича., Дополнительным соглашением № 1 от 22 июля 2021 года к Договору на проведение оценки

№ АТЛ-01 от 04.09.2020 года, вид определяемой стоимости – справедливая (в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.).

10.3. Состав и качество оцениваемых прав

Оценке подлежит имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилое помещение площадью 2104,30 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Раменки, пр-кт Мичуринский, д.36 (кадастровый номер 77:07:0013003:14104).

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

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

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

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

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

10.5. Рыночный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночный подход к оценке справедливой стоимости включает следующие этапы:

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

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

Общепринятыми элементами сравнения являются:

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

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

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

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

Краткая характеристика наблюдаемых исходных данных представлена в следующей таблице*.

Таблица 4

Параметры для оценки	Оцениваемый объект	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные
1	2	3	4	5	6	7
<i>Характеристики объекта оценки и наблюдаемых исходных данных</i>						
Наименование объекта	Нежилое 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 «Черемушки» - приблизительно в 450 метрах (5 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Славянский бульвар» - приблизительно в 2,5 километрах (30 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 в 2-этажном здании с подвалом	2-этажное здание с подвалом	2-этажное здание с подвалом	2-этажное здание с подвалом	2-этажное здание	1-этажное здание

Продолжение таблицы 4

Наличие коммуникаций	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение
Класс отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Конструктивные особенности	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – 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	Хорошее
Общая площадь	2104,30	1868,70	766,90	791,90	1538,0	1596,0
Условия финансирования						
Форма оплаты	-	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон
Вид оплаты	-	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) прав	Аренда, доверительное управление	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Цена, руб.		250 000 000	145 000 000	148 000 000	160 000 000	350 000 000

<i>Условия сделки</i>						
Вид цены (сделка/ предложение)		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Характер сделки	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Дата действия цены		Август 2021 года	Август 2021 года	Август 2021 года	Август 2021 года	Август 2021 года
Условия финансирования и налогообложения		с НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Источник:		https://malinaproperty.ru/ property/propertiesRetail /153304 тел. 84953749077	https://malinaproperty.ru/ property/propertiesRetail /163338 тел. 84953749077	https://malinaproperty.r u/property/propertiesRet ail/162747 тел. 84953749077	https://malinaproperty .ru/property/properties Retail/153505 тел. 84953749077	https://malinapropert y.ru/property/proper tiesRetail/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 доступность. Вводится в зависимости от удобства доступности объектов. При этом учитывается время, затрачиваемое на достижение объекта недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Обоснование корректировок

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

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

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

Таблица 5

Корректировка на удаленность от станции метрополитена

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

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

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

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

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

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

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

S_{oo} – площадь объекта оценки;

S_{oa} – площадь объекта аналога;

K_n – коэффициент торможения в соответствии с типом объектом оценки

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

Таблица 6

Коэффициент торможения для разных видов коммерческой недвижимости

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

7. Поправка на техническое состояние. Приводится к ценам 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 наблюдаемых исходных данных №2 в размере 15% 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 7

Наименование корректировок	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные
Цена предложения	250 000 000	145 000 000	148 000 000	160 000 000	350 000 000
Цена предложения 1 кв.м. без НДС, руб.	111 486	157 561	155 744	86 693	182 749
Поправка на уторгование	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Скорректированная цена	100 337	141 805	140 170	78 024	164 474
Поправка на местоположение, расчет	-	1,27	1,20	1,25	0,98
Скорректированная цена	100 337	180 092	168 204	97 530	161 185
Поправка на удаленность от станции метро	1,27	1,053	-	1,33	-
Скорректированная цена	127 428	189 637	168 204	129 715	161 185
Поправка на конструктивные особенности	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	127 428	189 637	168 204	129 715	161 185
Корректировка на техническое состояние	-	0,85	-	-	-
Скорректированная цена	127 428	161 191	168 204	129 715	161 185
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	127 428	161 191	168 204	129 715	161 185
Поправка на этажность	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	127 428	161 191	168 204	129 715	161 185
Поправка на качество отделочных работ	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	127 428	161 191	168 204	129 715	161 185
Поправка на подъездные пути	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	127 428	161 191	168 204	129 715	161 185
Поправка на этажность	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	127 428	161 191	168 204	129 715	161 185
Поправка на масштаб	0,9882	0,9040	0,9069	0,9691	0,9727
Скорректированная цена	125 924	145 717	152 544	125 707	156 785
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м.	141 335				
Стоимость нежилого помещения общей площадью 2104,30 кв.м без НДС, руб.	297 411 241				

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

297 411 241 рубль

(Двести девяносто семь миллионов четыреста одиннадцать тысяч двести сорок один рубль)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

Таблица 8

по расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов

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

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

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

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

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

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

Таблица 9

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

Продолжение таблицы 9	
Риск инфляции	Риск неожиданных изменений темпов инфляции. Учен в расчете номинальной безрисковой ставки.
Юридический риск	
Законодательный риск	Вероятность изменения законодательства
Налоговый риск	Вероятность изменения налогового окружения
Планировочный риск	Вероятность изменения политики зонирования и планирования территории
Документально-правовой риск	Вероятность юридической несостоятельности титула на недвижимость, некорректного оформления статей арендных договоров

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

Таблица 10

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

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

Таблица 11

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

Таким образом, коэффициент капитализации составляет 0,1181.

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

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

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

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

Основные сопоставимые характеристики оцениваемого объекта и исходных данных*

Таблица 12

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	1995	2008	1929 Ремонт производился.	2014	1975
Общая площадь, м ²	2104,30	200,0	447,0	150,0	154,0	163,0
Этажность	1,2 этаж, подвал	Помещение на первом этаже жилого здания	Помещение на первом этаже жилого здания	Помещение на втором этаже нежилого здания	Помещение на первом этаже жилого здания	Помещение на первом этаже одноэтажного здания
Местоположение	г. Москва, Раменки, пр-кт. Мичуринский, д. 36	г. Москва, ул. Веерная, д.1, корп.1	г. Москва, Ломоносовский просп., д.29, корп.1	г. Москва, Можайское шоссе, д.8	г. Москва, ул. Герасима Кудрина, д.42	г. Москва, ул. Молдавская, д.4
Локальные особенности местоположения	Ст. метро «Раменки» - в непосредственной близости (1 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Раменки» - приблизительно 2,2 километра. (30 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Ломоносовский проспект» - приблизительно 250 м. (3 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Кунцевская» - приблизительно 1,1 км. (14 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Славянский бульвар» - приблизительно 500 м. (6 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Кунцевская» - приблизительно 350 м. (4 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик
Фундаменты	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный
Стены	Панельные	Панельные	Монолитные	Кирпичные	Монолитные	Панельные
Перекрытия	Железобетон плиты	Железобетон плиты	Железобетон. плиты	Железобетон. плиты	Железобетон плиты	Железобетон плиты

Продолжение таблицы 12						
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 имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется имеется
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Отличное	Хорошее	Отличное	Хорошее
Цена аренды за все помещение в месяц, рублей		280 000	691 770	200 000	195 000	180 000
Условия финансирования и налогообложения		без НДС	без НДС	без НДС	без НДС	без НДС
Коммунальные и эксплуатационные расходы		Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Вид цены (сделка/предложения)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата действия цены		Август 2021 года	Август 2021 года	Август 2021 года	Август 2021 года	Август 2021 года
Источник получения информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/254180182/ +79652256731	https://www.cian.ru/rent/commercial/254206978/ +794951803204	https://www.cian.ru/rent/commercial/256877841/ +79011298187	https://www.cian.ru/rent/commercial/256231255/ +79859771603	https://www.cian.ru/rent/commercial/26122256/ +79154077615

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

Корректировка исходных данных.

Обоснование корректировок

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

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

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

Корректировка на удаленность от станции метрополитена

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

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

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

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

Величина корректировки принята в соответствии со Справочником оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020г., Лейфер Л.А.):

Таблица 14

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

7. Поправка на техническое состояние. Приводится к ценам наблюдаемых исходных данных, отличающихся от объекта оценки степенью износа, годом постройки и прочее. Корректировка на техническое состояние рассчитывается согласно Правилам оценки физического износа зданий ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой, Сборника норм для оценки строений, Том 1, разработанному Управлением государственного страхования по МО, исходя из скидок на износ объекта оценки и наблюдаемых исходных данных. Поправка вводилась к исходным данным № 2 и №4 в размере 10% 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.

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. Данный вид поправки не рассчитывался.

Расчет стоимости

Таблица 15

Наименование корректировок	Наблюдаемые исходные данные 1	Наблюдаемые исходные данные 2	Наблюдаемые исходные данные 3	Наблюдаемые исходные данные 4	Наблюдаемые исходные данные 5
Стоимость арендной платы за объект без учета НДС, руб. в месяц	280 000	691 770	200 000	195 000	180 000
Стоимость аренды 1 кв.м. в месяц, руб.	1400	1 548	1 333	1 266	1 104
Поправка на уторгование	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Скорректированная цена	1 330	1 471	1 266	1 203	1 049
Поправка на местоположение	-	-	1,40	1,25	1,40
Скорректированная цена	1 330	1 471	1 772	1 504	1 469
Корректировка на удаленность от станции метро	1,33	-	1,11	1,05	-
Скорректированная стоимость, руб.	1 769	1 471	1 967	1 579	1 469
Корректировка на дату действия цены	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	1 769	1 471	1 967	1 579	1 469
Поправка на конструктивные особенности	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	1 769	1 471	1 967	1 579	1 469
Поправка на инженерные коммуникации	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	1 769	1 471	1 967	1 579	1 469
Поправка на техническое состояние	-	0,90	-	0,90	-
Скорректированная стоимость	1 769	1 324	1 967	1 421	1 469
Поправка на расположение помещения в здании	-	-	-	-	-
Скорректированная стоимость	1 769	1 324	1 967	1 421	1 469

Поправка на класс качества	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	1 769	1 324	1 967	1 421	1 469
Поправка на масштаб	0,88	0,92	0,88	0,88	0,88
Скорректированная цена	1 557	1 218	1 731	1 250	1 293
Поправка на передаваемые имущественные права	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	1 557	1 218	1 731	1 250	1 293
Поправка на условия финансирования	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	1 557	1 218	1 731	1 250	1 293
Поправка на условия продажи	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	1 557	1 218	1 731	1 250	1 293
Удельный вес аналога в стоимости объекта	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Средняя скорректированная стоимость арендной платы за 1 кв.м.в месяц, руб.	1 410				
Стоимость аренды за 1 кв.м. в год	16 920				

Скорректированная средняя стоимость аренды 1 кв. м. нежилого помещения составляет 1 410 рублей в месяц или 16 920 рублей в год.

Чистый операционный доход определяется по следующему алгоритму:

Потенциально сдаваемая площадь	2 104,30 кв. м.
Ставка арендной платы (за 1 кв. м. в год)	16 920 руб.
Потенциальный валовый доход	35 604 756 руб.
Коэффициент арендопригодной площади	0,90
Потери от недозагрузки	0,92
Действительный валовый доход	29 480 738 руб.
Операционные расходы	-
Резервы	-
Чистый операционный доход	29 480 738 руб.

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

$$29\,480\,738 / 0,1181 = 249\,625\,216 \text{ рублей.}$$

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

249 625 216 рублей

(Двести сорок девять миллионов шестьсот двадцать пять тысяч двести шестнадцать рублей)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

Расчет стоимости рыночным подходом показал следующий результат:

297 411 241 рубль

(Двести девяносто семь миллионов четыреста одиннадцать тысяч двести сорок один рубль)

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:

249 625 216 рублей

(Двести сорок девять миллионов шестьсот двадцать пять тысяч двести шестнадцать рублей)

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

Таблица 16

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

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

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

2. Наибольшее количество допущений, принятых в расчетах. В процессе оценки оценщик самостоятельно проводит необходимые расчеты, вносит корректировки и обоснования. Все применяемые подходы предусматривают анализ данных рынка. Доходный подход, основанный на прогнозировании стоимости на ближайшую перспективу, дает стоимость с наибольшим количеством допущений, так как составленный прогноз может не

подтвердиться. При применении рыночного подхода нельзя не исключать вероятность погрешности в расчетах. Анализируя результаты оценок, при согласовании результатов и выведении итоговой стоимости весовые коэффициенты распределяются между подходами в равной степени.

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

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

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

Справедливая стоимость объекта оценки определяется по формуле:

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

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

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

Согласованная стоимость объекта оценки без НДС:

$$297\,411\,241 \times 0,50 + 249\,625\,216 \times 0,50 = 273\,518\,229 \text{ рублей.}$$

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

Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилого помещения площадью 2104,30 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Раменки, пр-кт. Мичуринский, д. 36 (кадастровый номер 77:07:0013003:14104), по состоянию на «10» августа 2021 года, без учета НДС, составляет:

273 518 229 рублей

(Двести семьдесят три миллиона пятьсот восемнадцать тысяч двести двадцать девять рублей)

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

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

13. КВАЛИФИКАЦИЯ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

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

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

Оценщик 1 категории



Белодедова Е.А.

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

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

- Данные о количественных и качественных характеристиках объекта оценки. Источник – данные, представленные Заказчиком оценки;
- данные для анализа рынка, данные обзора, опубликованные на сайтах <https://ru.wikipedia.org/>. <http://mosopen.ru/>
<http://www.ereport.ru>.
<https://realty.rbc.ru/news/60d987a69a79477f5081e339>
https://shopandmall.ru/analytics/v_1-m_polugodii_2021_goda_v_moskve_zafiksirovan_minimalnyy_vvod_torgovyh_centrov_za_chetyre_goda
- 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.cian.ru/rent/commercial/254180182/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/254206978/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/256877841/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/256231255/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/261222256/>
https://cepes-invest.com/handbookcomev21/location_for_Moscow_2021

Нормативные документы:

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Земельный Кодекс Российской Федерации;
- Закон № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции)
- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №297;
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №298;
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №299;
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 25 сентября 2014 года №611.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.

Методическая литература:

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

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

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

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

- 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>.

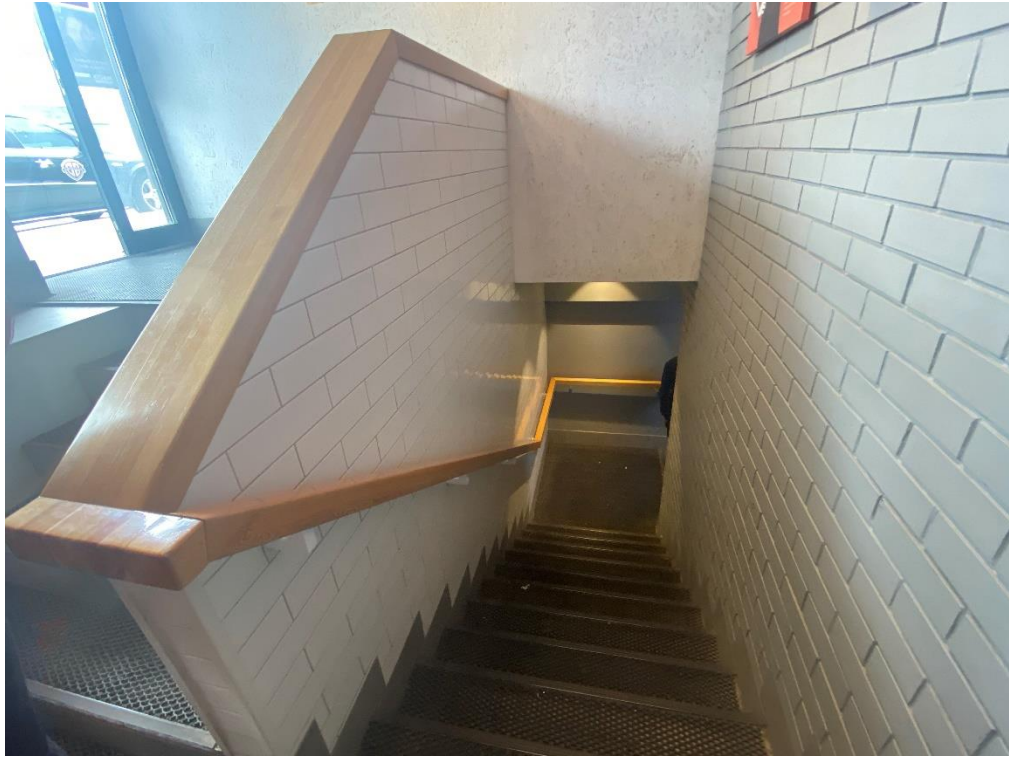
ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Фотографии объекта оценки;
2. Копия акта осмотра объекта недвижимости;
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
4. Технический паспорт помещения;
5. поэтажный план и экспликация к поэтажному плану;
6. Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 16.04.2021 года;
7. Информация об исходных данных, используемых в расчетах;
8. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности
9. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации;
10. Выписка из реестра НП «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских магистров оценки»;
11. Полис страхования гражданской ответственности оценщика.
12. Договор страхования ответственности юридического лица.















АКТ ВИЗУАЛЬНОГО ОСМОТРА

Дата и время проведения осмотра 10.08.2011 ФИО оценщика или сотрудника оценочной организации, который проводил осмотр Белгородова С.А.
 ФИО сопровождающего лица ООО "Ж. Инженерное. Мобиль. Д.П. Инженерное. С.А. Инженерное" Заказчик оценки ООО "Ж. Инженерное. Мобиль. Д.П. Инженерное. С.А. Инженерное"
 Наименование и место нахождения объекта оценки Имение "Миргород" ул. Э. Э. "Миргород"
 Основание для проведения оценки Договор ДДУ от 04.09.2010 ДС № 1 от 22.09.2011
 Сведения о проводимых действиях при осмотре: наружный осмотр фотосъемка видеосъемка обмер опрос участников осмотра другие особенности

Осмотр земельного участка

Владелец ООО "Ж. Инженерное. Мобиль. Д.П. Инженерное. С.А. Инженерное"
 Правоустанавливающие документы Договор ДДУ
 Категория земель ИЖС Назначение земель для размещения объектов размещения туристов
 кадастровый номер 50:08:0070201/001/010/001/001/001/001
 Общая площадь 1,200 кв. м
 Степень застройки: высокая средняя низкая наличие застройки
 Благоустройство: площадки озеленение другое
 Наличие сетей: эл. снабжение водопровод канализация газоснабжение другое
 Юридические права, собственность: аренда пользование др.
 Обременения и ограничения: коммуникации возвышенная зона историческая охранная зона другое
 Инфраструктура: остановка общественного транспорта оживленная дорога или улица магазины
 межд. учреждения предприятия общественного питания детские сады школы предприятия бытового обслуживания детские площадки близость промышленных предприятий другое
 Другие особенности

Осмотр объекта недвижимости

Владелец ООО "Ж. Инженерное. Мобиль. Д.П. Инженерное. С.А. Инженерное"
 Правоустанавливающие документы Договор ДДУ
 Назначение: жилое нежилое использование
 Год постройки 1995 Проект: типовой индивидуальный
 Количество этажей здания 2 Этаж расположения 1, 2, 3
 Наличие подвала чердачного мансарды цокольного этажа
 Общая площадь 120,0 кв. м Площадь застройки Строительный объем
 Наличие сетей: эл. снабжение водопровод канализация газоснабжение другое
 Юридические права, собственность: аренда пользование др.
 Обременения и ограничения в использовании аренда, договорное управление

Основные конструкции	
Деревянные столбы	Деревянные столбы
Монолитные бетонные	Сборный ж/б
Деревянные пиленные	Кирпичный
Деревянные брусчатые	Из обкл. кирпича
Деревянные брусчатые	Ж/б панели 2-х сл.
Ж/б пан. по мет. каркасу	Мол. бетонные
Ж/б панели	Другие
Дощатые	Шпалоблочные
Ж/б панели	Дерев. брус
Накет из досок по д.б.	Пустот. ж/б плиты
Деревянные оштук.	Металлические
Дер. Покрытые линол.	Кер. плитка
Деревянные лагги	Металл. плитка
Деревянные лагги	Цементные
Самени плаская	Линолеум
А/л листы	Ж/б н-л по мет (ж/б) кар.
Деревянные рамы	Червячные, сталь
Деревянные обитые оргал.	Пластик, стеклопакеты
Деревянные	Дер. из массива дер.
Плутатурка	Ж/б
Мет. волот газ. котла или на жидком топливе	Окраска обоями
	Мет. волот дров или уг. котла
	Электрическое
	Оцинкован. трубы
	Металлоп. трубы
	Стальные трубы
	Битумная мастика
	Стеклопакет газ.
	Ограждения кровля
	Кабель с мет. жил.
	Телефон
	Крыша изпл.
	Отмача асфальтобет
	Крыша изпл.
	Крыша бетон.

Подпись специалиста, проводившего осмотр _____
 Подпись владельца _____
 Другие лица _____

Выдача сведений государственной информационной системы «Единый государственный реестр недвижимости» (ЕГРН) осуществляется исключительно в электронном виде посредством Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на основании запроса от 12.01.2021, поступившего на рассмотрение 12.01.2021, сообщаем, что составом залогов Единого государственного реестра недвижимости:

состав сведений государственной информационной системы «Единый государственный реестр недвижимости» (ЕГРН) осуществляется исключительно в электронном виде посредством Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на основании запроса от 12.01.2021, поступившего на рассмотрение 12.01.2021, сообщаем, что составом залогов Единого государственного реестра недвижимости:

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.01.2021, поступившего на рассмотрение 12.01.2021, сообщаем, что составом залогов Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
18 января 2021г. № КУВН-001/2021-791024			Всего листов выписки: 17
Кадастровый номер:	77-07-001/003/141/04		
Номер кадастрового квартала:	77-07-001/003		
Дата проведения кадастрового учета:	24.05.2013		
Рабочий кадастровый государственный учетный номер:	Идентификационный номер 2533113; Идентификационный номер 2533113 (02116671;0010;0013;0011;0005-00006); Учетный номер 0496		
Адрес:	Москва, Раменки, пр-кт. Минусинский, д. 36		
Почтовый индекс:	121043		
Назначение:	Жилая		
Площадь:	Помещение		
Этаж, или этаж, на котором расположено помещение, и/или место:	Этаж №2, Подвал №0, Этаж №1		
Вид жилого помещения:	квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	555548092		
Кадастровый номер или объект недвижимости, в пределах которого расположено помещение:	77-07-001/003/1101		
Вид разрешенного использования:	жилая		
Сведения об отнесении жилого помещения в определенную группу жилых помещений государственного жилищного фонда, к жилому помещению жилищного фонда социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Степень риска об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "архивные, ранее учтенные"		
Особые сведения:	данные отсутствуют		
Получателя выписки:	Учредитель ООО "РАМЕНКИ"		



полное наименование документа	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
номер документа	ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ НОМЕР ДОКУМЕНТА

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

Помещение			
влад. объекта недвижимости			
Лист №1, Решения 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов вписи: 12
[8 января 2021г. № КУВР-001/2021-791024			
Квартальный номер: 77:07:001/003/14104			

1	Приобретатель (правообладатель):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АТЛАНТ" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Метаполис-Ньюст", данные о которых устанавливаются на основании данных липовых счетов владельцев инвестиционных паев в ресурсе владельца инвестиционных паев и счетов домо.
2	Инд. номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 77:07:001/3003/14104-77:007/2019-15 24.10.2019 17:12:28
4	Отражены права и обременения объекта недвижимости:		



ДЕЛОС ПЕРМСКОЕ ЗАКОННОСТЕ	ПОДПИСЬ	ПОДПИСЬ, ФУНКЦИЯ И И. ИИЖЕВЕР ТАТ
---------------------------	---------	--------------------------------------

Помощник вед. отдела исполнения		Лист 3	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2. 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 12
18 января 2021г. № КУ/004-001/2021-791034			
Календарный номер: 77-07-001/003/14/04			
4.1	<p>вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:</p>	<p>Доверительное управление 30.12.2020 09-71/03 07-07-001/003-14/04-77-001/2020-17 по 01.10.2021</p> <p>Объекто с ограниченной ответственностью "Уральская компания "Металлург-Бизнес", ИНН 3445109706</p> <p>Договор о передаче прав и обязанностей, № 2020/АР/МУ/АТ.1, Выдан 16.09.2020</p> <p>Исполнения и допущения в правах доверительного управления, № 0642-94119279-13, Выдан 22.10.2020</p> <p>Исполнения и допущения в правах доверительного управления, № 0642-94119279-12, Выдан 25.07.2019</p> <p>Исполнения и допущения в правах доверительного управления, № 0642-94119279-11, Выдан 02.04.2019</p> <p>Исполнения и допущения в правах доверительного управления, № 0642-94119279-10, Выдан 26.02.2019</p> <p>Исполнения и допущения в правах доверительного управления, № 0642-94119279-9, Выдан 01.03.2018</p> <p>Исполнения и допущения в правах доверительного управления, № 0642-94119279-8, Выдан 12.09.2017</p> <p>Исполнения и допущения в правах доверительного управления, № 0642-94119279-7, Выдан 10.03.2017</p> <p>Исполнения и допущения в правах доверительного управления, № 0642-94119279-6, Выдан 01.12.2016</p> <p>Исполнения и допущения в правах доверительного управления, № 0642-94119279-5, Выдан 27.10.2016</p> <p>Исполнения и допущения в правах доверительного управления, № 0642-94119279-4, Выдан 11.02.2010</p> <p>Исполнения и допущения в правах доверительного управления, № 0642-94119279-3, Выдан 14.04.2009</p> <p>Исполнения и допущения в правах доверительного управления, № 0642-94119279-2, Выдан 30.09.2008</p> <p>Правла доверительного управления долями акций инвестиционных фондов недвижимости "Атлант" Выдан 17.10.2006</p> <p>Постановление суда, № АФ0-79/2019/09, Выдан 18.05.2018 Арбитражный суд Московского округа</p> <p>Определение суда от даты №А40-702/09/09-6-628, Выдан 15.12.2017 Арбитражный суд города Москвы</p>	



Исполнительное подразделение	Исполнитель, фамилия КУЗНЕЦОВА И.В. ПОЖЕРЕВ И.А.
------------------------------	--

Повеление влад. объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 12
18 января 2021г. № КУВН/Е-001/21031-291024			
Кадастровый номер: 77:07:06131003:14104			
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.3	ипотека	Арена	
	дата государственной регистрации:	08.08.2012 09:30:09	
	номер государственной регистрации:	77-77-07/03/2012-683	
	срок, на который установлена ограничительная запись и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.08.2012 с даты государственной регистрации до 19.01.2016 г.	
	ипотека, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Торговый дом "ЧЕРЕКРЕСТОК", ИНН: 7724029116	
	основание государственной регистрации:	Должник субаренды нежилого здания, Выдан 28.03.2012	
4	Судебное взыскание и обременение объекта недвижимости:		



Подпись государственного должностного лица:	Подпись:	Подпись, Фамилия
---	----------	------------------

А.У. ШАНОВА А.В.
ИЗЖЕНЕР 2 КАТ

Пояснение			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 12
18 января 2021г. № КУВНН-501/21071-79/074			
Календарный номер: 77-07-001/2003:0104			
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.3	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	08.08.2012 09:00:00	
	номер государственной регистрации:	77-77-07/038/2012-083	
	срок, на который установлена ограничительная регистрация и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.08.2012 с даты государственной регистрации до 19.01.2016 г.	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Горючий дом "ПЕРЕКРЕСТОК", ИНН: 7726029116	
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилого здания, Выдан 28.03.2012	
4	Отграничение прав и обременение объекта недвижимости		



ИДЕНТИФИКАЦИОННОЕ ПОДРОБНОЕ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИИ
-----------------------------	---------	-------------------

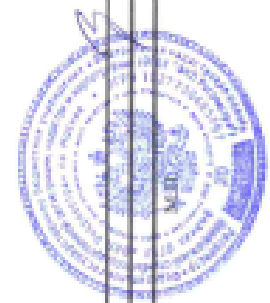
С.Ф. ШАДОВА А.В.
ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИИ

Перечисление		вид объекта недвижимости	
Лист №4 Раздел 7	Всего листов раздела 7: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 17
18 января 2023г. № КУВН-001/2021-791028			
Кадастровый номер: 77:07:001:0001:14:024			
4.3	Аренда		
дата государственной регистрации	13.06.2006 09:00:50		
номер государственной регистрации	77-77-07/027/2006-270		
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.06.2006 действует 10 (десять) лет со дня подписания сторонами договора		
лица, в пользу которых установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Зареготро законсерво общество "ВКС-5 Недвижимость", ИНН: 7816157915		
основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение № 4 от «15» мая 2008 г. к Договору аренды нежилого помещения № МП36.01-0106/Д от 20.01.2006 г. , Выдан 20.01.2006 Соглашение от 01.10.2008 с о передаче прав и обязанностей арендатора по договору аренды , Выдан 01.10.2008 Дополнительное соглашение № 5 от 01.10.2008 г. к Договору аренды нежилого помещения № МП36.01-0106/Д от 20.01.2006 г. , Выдан 01.10.2008 Дополнительное соглашение № 6 от «22» июля 2009 г. к Договору аренды нежилого помещения № МП36.01-0106/Д от 20 января 2006 г. , Выдан 30.01.2006 Договор переобъема нежилого помещения, Выдан 01.11.2010 Договор аренды нежилого помещения №МП36.01-0106/Д от «20» января 2006 г. , Выдан 20.01.2006 Смена Арендодателя в связи с передачей Закрытым паевым инвестиционным фондом «Сколково» «АТЛАНТ» помещений и деятельности управлению ООО «Управляющая компания «СДМА-ФФНАРС» , Выдан 22.06.2007 Дополнительное соглашение № 2 от «27» декабря 2006 г. к договору аренды нежилого помещения № МП36.01-0106/Д от 20.01.2006 г. , Выдан 20.01.2006 Соглашение о передаче прав и обязанностей арендатора по договору аренды (переход) от «01» апреля 2007 г. , Выдан 01.04.2007 Дополнительное соглашение № 3 от «01» апреля 2007 г. к договору аренды нежилого помещения № МП36.01-0106/Д от 20.01.2006 г. , Выдан 20.01.2006		



ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ	КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР	ИНН	ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ
			КУВН-001-791028
			ИЖЕНЕР ТАУ

Помещение	
влад. объекта недвижимости	
Лист №5 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 5
Всего листов выписки: 12	
18 января 2021г. № КУВН-001/2021-791004	
Кадастровый номер: 79:01/001/000/14/04	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, ограничение права без государственного в силу закона согласия третьего лица, органа:
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют



ПОДПИСЬ	ИННЕР-СЕРВИС А.В. ИНТЕР-САУ
ПОСЛЕД. ПИМЕСТОВОИНАС. ДОЛЖНОСТИ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, местоположения на этаже (планы этажа)


Нормативные акты			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Рядок 5	Всего листов раздела 5: 6	Всего разделов: 3
18 января 2021г. № КУИИ/4-001/2021-791024		Всего листов выписки: 12	
Кадастровый номер: 77:07:001:003:14104			
Кадастровый номер: 77:07:001:003:14104			
Номер этажа (этажей): 2			



Масштаб: 1:	Числовые обозначения:	Линии:	Инициалы, фамилия
			КУШКОВА Ж.Б.
			ИНЖЕНЕР КВА

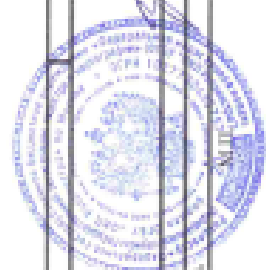


Показатели:	
под область ответственности	
Лист №2: Ролью 5	Всего листов: 3
Всего листов выписок: 12	
18 января 2021г. № КУИИ-001/2021-79/024	
Кадастровый номер: 77:07-001/2003/14/04	
Кадастровый номер: 77:07-001/2003/14/04	
Номер этажа (этажи): 2	



Масштаб 1:_____

Колонные обозначения: _____



Исполнитель:	подпись:	интерпретация, фотопечать:
		КУРЬЯКОВА А.В. ИНЖЕНЕР 3 КАТ

Помещение	
инд. объекта недвижимости	
Лист №3 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 6
Всего листов выписки: 12	Всего разделов: 3
18 января 2021г. № КУВН-001/2021-791024	
Кадастровый номер: 77:07:0013003.14104	
Кадастровый номер: 77:07:0013003.14104	
Номер этажа (этажей): 0	

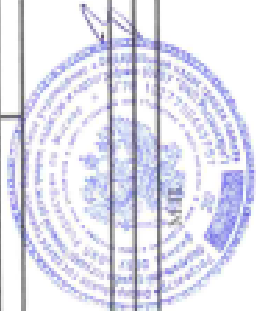


Масштаб 1:	Условные обозначения:
------------	-----------------------




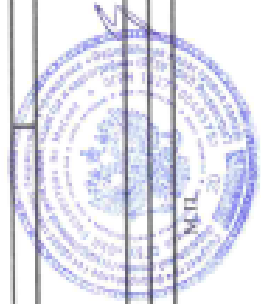
Исполнительное агентство:	Исполнитель, фамилия:
	КУЗНЕЦОВА А.Н.
	ПОДПИСЬ 2 КАТ.

Посадочное		
над объектом недвижимости		
Лист №4 Родина 5	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 12
18 июля 2021г. № КУВН-501/2021-791024		
Кадастровый номер: 77:07:001:0003-14104		
Кадастровый номер: 77:07:001:0003-14104		
Номер этажа (этажей): 0		
		
Масштаб 1:		Условные обозначения:




полное наименование организации	получить	инициалы, фамилия
		САХАНОВА А.В.
		ИНЖЕНЕР 2 КАТ.

Помещения			
вкл. объекта в соответствии			
Лист №5 Раздел 3	Всего листов раздела 5, 6	Номер раздела: 3	Номер листов выписки: 12
18 января 2021г. № КС/011-06/12021-79/024			
Судебный номер: 77-07-0013003/14/04			
Судебный номер: 77-07-0013003/14/04			
Номер описи (архив):			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	



полное наименование должности	подпись
Секретарь, филиал УПРАВЛЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ НАКАЗОВ ПО ГОРОДУ МОСКВЕ НОМЕР 2 КАТ	

Помещение		для объекта недвижимости	
Лист №66 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 12
18 января 2021г. № 80/ВМ-001/2021-791024			
Кадстровый номер:			
77-07/003/2003/14104			
Кадастровый номер:			
77-07/003/2003/14104			
Номер этажа (этажей):			
1			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	



ИДЕНТИФИКАЦИОННОЕ ПОДРОБНОСТИ	ИДЕНТИФИКАЦИОННОЕ ПОДРОБНОСТИ	ИДЕНТИФИКАЦИОННОЕ ПОДРОБНОСТИ	ИДЕНТИФИКАЦИОННОЕ ПОДРОБНОСТИ
			ИДЕНТИФИКАЦИОННОЕ ПОДРОБНОСТИ

ИДЕНТИФИКАЦИОННОЕ ПОДРОБНОСТИ
ИДЕНТИФИКАЦИОННОЕ ПОДРОБНОСТИ

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.) Мичуринский 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.

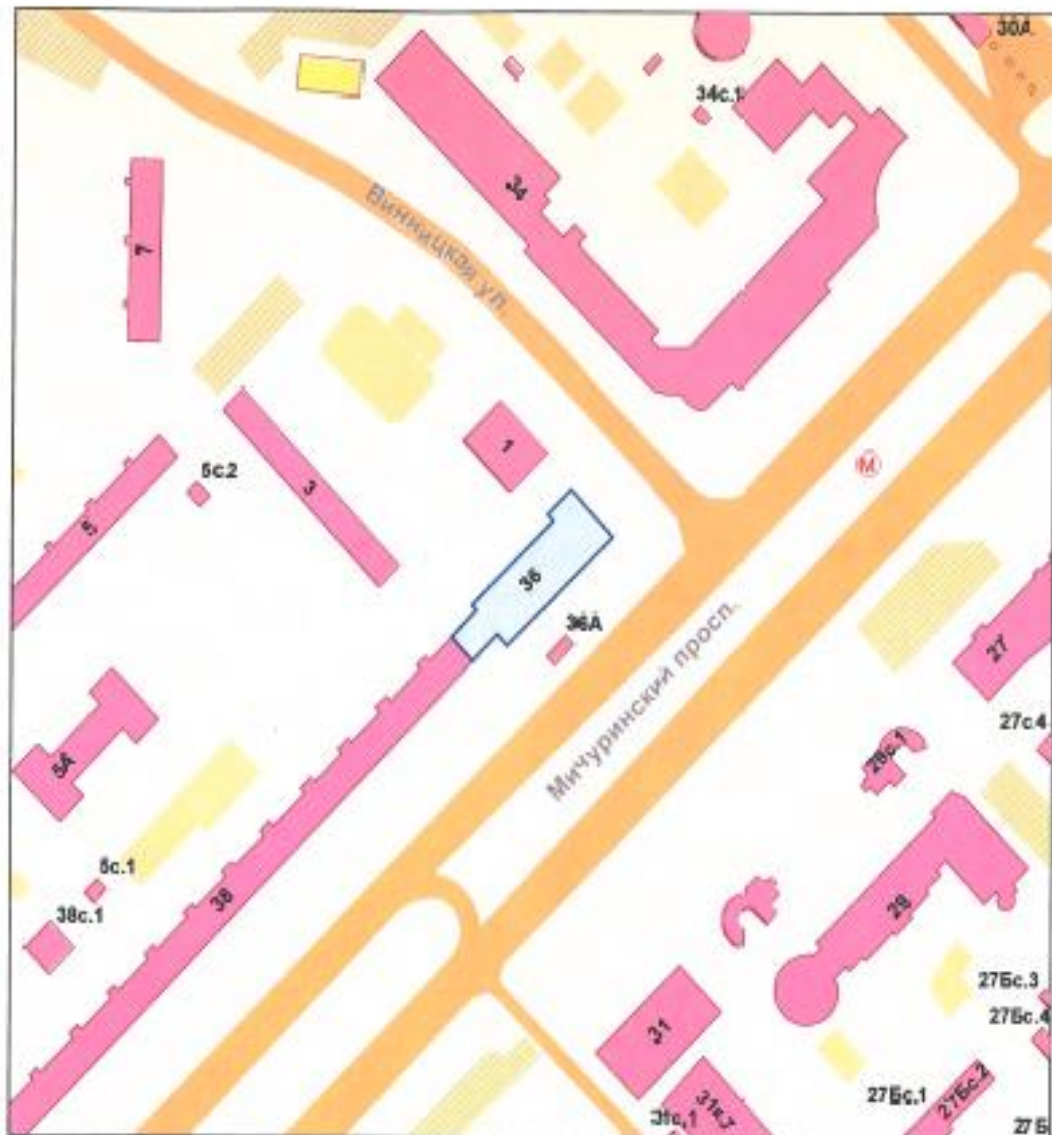
31.12.2019 г.



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



2119921

II ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
по адресу: Московская область, г. Истринский район, с/пос. Истринский, д. 11
кв. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

ПОДВАЛ

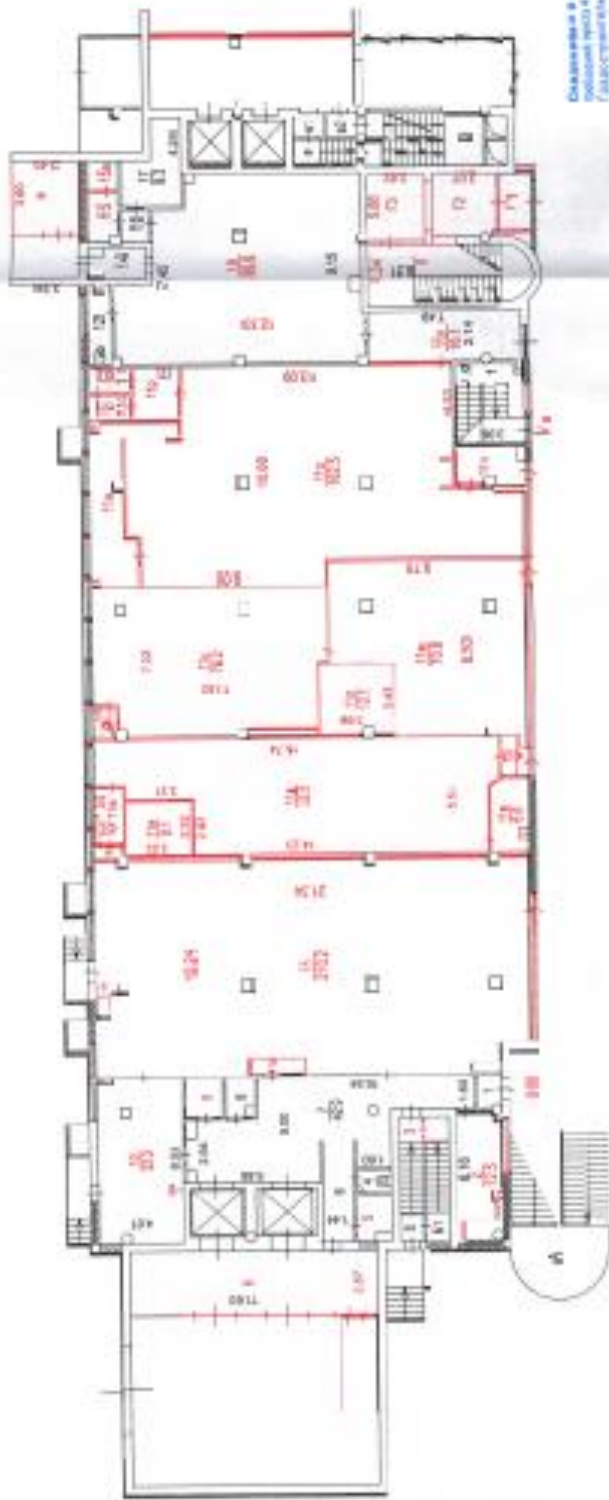


№8
Вход в подвал по лестнице
с улицы в здание
от М/П в р/д/П

Содержание: 0. Общественное
подполье (подвал) здания
Российской Федерации
г. Истринский район

3. ПОСТАВЛЯЕМЫЙ ПЛАН
 на здание: Муниципальное
 адрес: г. Москва, ул. ...
 объект: ...
 дата: ...
 листы: ...
 количество: ...

1 ЭТАЖ



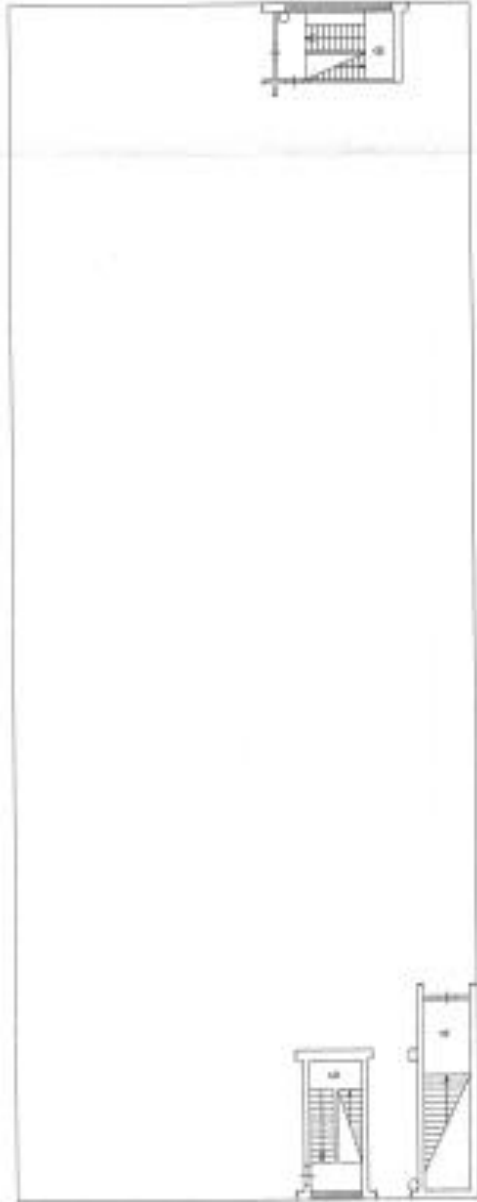
Сделана в объеме работ по 4-му этажу в соответствии с проектом. Проект выполнен в соответствии с требованиями СНиП 45-01-2004 и СНиП 45-01-2004.

Разработано на основании: ...
 № ...
 от ...
 Проект: ...

Внесены изменения
 № ...
 от ...

II. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 от МОНУ _____

2 ЭТАЖ



ИЗ
 Москва, г. Москва, ул. _____

Согласен с проектом _____

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	Характеристики 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.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		Дата обследования
подвал	1	пункт тепловой	21,8	21,8				320	прочие 17.12.2019 г.	
	2	лестница	10,9	10,9					прочие 17.12.2019 г.	
	3	кабинет	13,9	13,9					склад 17.12.2019 г.	
	4	коридор	9,1	9,1					склад 17.12.2019 г.	
	4а	лифт	5,0	5,0					склад 17.12.2019 г.	
	4б	лифт	5,0	5,0					склад 17.12.2019 г.	
	5	помещение подсобное	10,1	10,1					склад 17.12.2019 г.	
	6	помещение подсобное	6,6	6,6					склад 17.12.2019 г.	
	7	цех	15,4	15,4					склад 17.12.2019 г.	
	8	санузел	2,6	2,6					склад 17.12.2019 г.	
	8а	коридор	2,9	2,9					склад 17.12.2019 г.	
	9	парикмахерская	11,6	11,6					склад 17.12.2019 г.	
	10	помещение подсобное	6,5	6,5					склад 17.12.2019 г.	
	11	кладовая	3,6	3,6					склад 17.12.2019 г.	
	12	помещение подсобное	3,6	3,6					склад 17.12.2019 г.	
	13	коридор	2,2	2,2					склад 17.12.2019 г.	
	14	уборная	2,9	2,9					склад 17.12.2019 г.	
	15	уборная	3,0	3,0					склад 17.12.2019 г.	
	16	коридор	28,6	28,6					склад 17.12.2019 г.	
	17	парикмахерская	9,5	9,5					склад 17.12.2019 г.	
	18	парикмахерская	13,1	13,1					прочие 17.12.2019 г.	
	19	электрощитовая	10,7	10,7					прочие 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.	

город Москва, Мичуринский проспект, дом 36

Стр. 4

27	Большая	2,8		2,8				склад	17.12.2019 г.
28	прочая	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	вход	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				прочая	17.12.2019 г.
46а	отделение машинное	6,2		6,2				прочая	09.08.2013 г.
Итого по помещению		975,4	688,7	316,7					
Нежилые помещения всего		975,4	688,7	316,7					
в т.ч. Торговые		248,0	223,5	22,5					
Складские		661,8	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	прочих		
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 предьявлено (ком. б,в)
Решение префектуры АО о согласовании проведения работ о перепланировке квартиры (помещения) от 27.04.2009 г. № ОК-М1-638/9-(3)-1

Этаж	№№ комнат	Характеристики 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	1	тамбур	1,9		1,9				торгов. 17.12.2019 г.
	2	кабинет	12,5	12,5					торгов. 17.12.2019 г.
	3	лестница	6,0		6,0				прочие 17.12.2019 г.
	4	уборная	1,7		1,7				торгов. 17.12.2019 г.
	5	помещение подсобное	2,9		2,9				торгов. 17.12.2019 г.
	6	коридор	7,0		7,0				торгов. 17.12.2019 г.
	7	помещение приема-выдачи	42,9		42,9				торгов. 17.12.2019 г.
	8	кладовая	2,8		2,8				торгов. 17.12.2019 г.
	9	помещение подсобное	2,8		2,8				торгов. 17.12.2019 г.
	10	помещение подсобное	32,2		32,2				торгов. 17.12.2019 г.
	11	зал торговый	210,2	210,2					торгов. 17.12.2019 г.
	11а	тамбур	1,9		1,9				торгов. 17.12.2019 г.
	11б	шкаф встроенный	0,5		0,5				торгов. 17.12.2019 г.
	11в	помещение подсобное	6,6		6,6				торгов. 17.12.2019 г.
	11г	тамбур	2,8		2,8				торгов. 17.12.2019 г.
	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	1,8		1,8				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	162,5	162,5					торгов. 17.12.2019 г.
	11п	тамбур	5,7		5,7				торгов. 17.12.2019 г.
	11р	умывальная	5,8		5,8				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				
Нежилые помещения всего			931,4	741,5	189,9				
в т.ч. Торговые			925,4	741,5	183,9				
Прочие			6,0	6,0					
Кроме того:									
* Площадь помещений на входных 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 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	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 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	0,6		0,6			320	прочие 09.08.2013 г.	
Итого по помещению			0,6		0,6					
Нежилые помещения всего			0,6		0,6					
в т.ч. Прочие			0,6		0,6					

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		Дата обследования
1	А	клетка лестничная	25,7		25,7				320	прочие 17.12.2019 г.
	Б1	клетка лестничная	3,9		3,9					прочие 17.12.2019 г.
	Б	тамбур	2,0		2,0					прочие 17.12.2019 г.
	В	клетка лестничная	16,8		16,8					прочие 09.08.2013 г.
	В	тамбур	3,4		3,4					прочие 09.08.2013 г.
	В1	тамбур	1,6		1,6					прочие 09.08.2013 г.
	В2	тамбур	1,6		1,6					прочие 09.08.2013 г.
	Г	клетка лестничная	24,9		24,9					прочие 17.12.2019 г.
	Г1	тамбур	4,0		4,0					прочие 17.12.2019 г.
	Г2	коридор	8,8		8,8					прочие 17.12.2019 г.
	Г3	гардеробная	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					

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		Дата обследования
2	А	клетка лестничная	18,0		18,0				320	прочие 17.12.2019 г.
	Б	клетка лестничная	16,5		16,5					прочие 17.12.2019 г.
	В	клетка лестничная	17,9		17,9					прочие 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	865,0	214,6				
Склады	670,0	399,6	280,4				

Прочие	336,4	45,6	191,2				
Кроме того: По помещениям, 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 установки 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.	1265,2
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

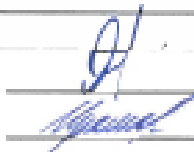
V. Сведения о помещении

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
става Второго ТУ
С.С. Шумяков



2718821

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 № чертёж — Механический цех
 № документа — 1
 № листа — 35
 чертёж — Столярный цех (подвал)
 чертёж № — 203

ПОДВАЛ



История государственного
 управления
 №3

Сведения о состоянии
 объектов в архиве
 Государственного архива
 Российской Федерации

Масштаб 1:200

ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: _____, Московская область, _____
 Архитектурный отдел: _____, дата: _____, № _____
 инженер: _____, инженер-проектировщик: _____
 лицензия № _____, Сертификат: _____

1 ЭТАЖ



№3
 В случае переноса объектов
 учета, адрес
 при Месту №3

Разрешение на установку
 на территории
 №3-03
 ГБУ МосгорБТИ
 "30" декабря 2014
 Москва, Южная Звенигородская ул.
 Проектировщик: _____

Составлены в соответствии с
 требованиями к объектам
 учета коммунальных ресурсов
 ГБУ МосгорБТИ на территории
 №3

Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: Минский район
д. Давыдовское
 уч. № 004/001
 уч. № 004/001 (с/з/у) (с/з/у)
 уч. № 004/001 (с/з/у) (с/з/у)
 уч. № 004/001 (с/з/у) (с/з/у)

2 ЭТАЖ



№33
 Проект по адресу
 уч. № 004/001
 (с/з/у) (с/з/у)

Полный или частичный

 Проект: Давыдовское
 Проектировщик: Давыдовское
 2019 ..

Масштаб 1:200

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

Второе территориальное управление

Адрес: 127018, г. Москва, ул. Стрелецкая, 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.	основ.	лоджий	балконов			прочие
подвал	1	пункт тепловой	21,8	21,8				320	прочие 17.12.2019 г.	
	2	посленица	10,9		10,9				прочие 17.12.2019 г.	
	3	кабинет	13,9	13,9					склад 17.12.2019 г.	
	4	коридор	9,1		9,1				склад 17.12.2019 г.	
	4а	лифт	5,0		5,0				склад 17.12.2019 г.	
	4б	лифт	5,0		5,0				склад 17.12.2019 г.	
	5	помещение подсобное	10,1		10,1				склад 17.12.2019 г.	
	6	помещение подсобное	6,6		6,6				склад 17.12.2019 г.	
	7	цех	15,4	15,4					склад 17.12.2019 г.	
	8	санузел	2,5		2,5				склад 17.12.2019 г.	
	8а	коридор	2,9		2,9				склад 17.12.2019 г.	
	9	парикмахерская	11,6	11,6					склад 17.12.2019 г.	
	10	помещение подсобное	8,5		8,5				склад 17.12.2019 г.	
	11	кладовая	3,6		3,6				склад 17.12.2019 г.	
	12	помещение подсобное	3,6		3,6				склад 17.12.2019 г.	
	13	коридор	2,2		2,2				склад 17.12.2019 г.	
	14	уборная	2,9		2,9				склад 17.12.2019 г.	
	15	уборная	3,0		3,0				склад 17.12.2019 г.	
	16	коридор	28,6		28,6				склад 17.12.2019 г.	
	17	парикмахерская	9,5	9,5					склад 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	бельевая	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. Торговля		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.	подв.п.	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. Складские			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,11з,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.	подв.п.	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-выдвн	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.
	11а	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	умывальная	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	96,6	96,6					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										
* Площадь помещений, не входящая в общую площадь								42,2		

Адрес (иное описание местоположения):
 город Москва, Мичуринский проспект, дом 38

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					
Нежилые помещения всего			8,2		8,2					
в т.ч. Торговые			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
цоколя	В	клетка лестничная	9,6		9,6				320 проект 09.08.2013г.	
Итого по помещению			9,6		9,6					
Нежилые помещения 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 38

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	А	клетка лестничная	18,0		18,0				320 прочие 17.12.2019 г.	
	Б	клетка лестничная	16,5		16,5				прочие 17.12.2019 г.	
	В	клетка лестничная	17,9		17,9				прочие 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.	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				
Склады	670,0	389,6	280,4				
Прочие	246,8	45,0	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
 планирования, оценки
 и обследования Т/О и объектов
 владения Второго 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 Мешанский, 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 Отделении 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 под объектом недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Листов раздела 1.1	Листов раздела 5
№ участка 2021г. № КУВН-402/2021-2/620462		
Заказчик участка		
Лицевой кадастровый паспорт		
Дата прекращения кадастрового учета		
77-07-0043003-26663		
77-07-0043003		
18.10.2018		
Форме предоставлен государственный учётный листок		данные отсутствуют
Московский регион		Москва, округ Московский
Центр		2322 кв. 17
Кадастровая стоимость, руб.		134093859.58
Владельцами участка зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости		77-07-0043003-1391; 77-07-0011000-12567
Владельцами участка зарегистрированы, но не оформлены		77-07-0043003-25743; 77-07-0043003-25748; 77-07-0013000-25749; 77-07-0011600-25754;
Владельцами участка зарегистрированы, но не оформлены		77-07-0043003-25752; 77-07-0043003-6; 77-07-0013003-8
Владельцами участка оформлены обременения недвижимости		данные отсутствуют
Категория земель		земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования		покупки (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5); общественные парковки (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5));
Сведения о выделенном инвентаре		данные отсутствуют
Сведения о лотах, площадях объектов и об иных природных объектах, расположенных в границах земельного участка		данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок является участком в границах лота с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия федерального значения		данные отсутствуют
Владельцы земельного участка		подпись _____ М.П. _____ имя, фамилия, отчество

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 документа 1	Всего листов документа 1, 3	Всего разделов 8	Всего листов разделов 11
26 марта 2021г. № ЕД-ВН-002/2021-2/620462			
Кадастровый номер: 77-07-0013003-28002			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, второй зоны.		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, состоящая из угодий, лесных массивов.		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения 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, предусмотренных проектом землеустройства в соответствии с земельным законодательством исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, находящихся в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства недвижимого имущества (СТРОИТЕЛЬСТВА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ИЛИ ИЛИНОВОГО ДОМА КОММЕРЧЕСКОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ).		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки обременены на основании решения об аресте земельного участка в (или) рассмотренного на нем объекта недвижимости для государственная или муниципальная нужды.		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован на земельном земельном участке, государственная собственность на которые не разграничена.		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"	

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-002/0001-27630462			
Квартальный номер: 77:07:0013003:26662			
<p>Особые отметки:</p> <p>Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровый номером): 77:07:0013003:181. Ссылка об ограниченных правах на объект недвижимости, обремененных данным объектом, не зарегистрированных в реестре прав, ограничивающий права и обременения недвижимого имущества, или ограничения (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 жилой застройки.</p>			
<p>Получитель выписки:</p> <p>Дмитриев 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: 6	
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, 16.10.1961, город Москва, Российской Федерации, СНИЛС 145-013-078 32	
	основание государственной регистрации:	Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 06 №872738, выдан 02.02.2009, Отделением по району Мещанский ОУФМС России по городу Москве в ЦАО	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Договор аренды земельного участка с ипотечностью 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 управлении участком и о договоре управления зданием, если такой договор заключен для управления многоквартирной:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют	
6	Закладные и судебные поручки права требования:	не зарегистрировано	
7	Сведения о возмещении 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 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 № 2 раздела 1	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
26 марта 2021г. № КУВН-003/2021-27620462			
Кадастровый номер: 77:07:0013003:26662			
10	Проверены и сведения о наличии поступления, но не рассмотрены заявления о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости.	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.	данные отсутствуют	

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			
<p>План (чертеж, схема) земельного участка</p> 			
Масштаб 1:500			
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
			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				
вид объекта недвижимости				
26 марта 2021г. № КУЭИИ-002/2021-27030462		77:07:0013003:163		
Кадастровый номер:				

№ п/п	Номер точки кадастрового учета	Дирекционный угол	Горизонтальная проекция, м	Описание местоположения границ земельного участка		Сведения об адресе правообладателей смежных земельных участков
				Описание направления из местности	Кадастровый номер смежных участков	
1	2	3	5	6	7	8
1	1.1.1	133°58.6'	0.79	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	136°59.2'	19.32	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	141°12.4'	3.99	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	152°32.2'	3.69	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	220°50.3'	24.91	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	227°17.0'	9.94	-	77:07:0013003:103	данные отсутствуют
7	1.1.7	220°45.2'	40.43	-	77:07:0013003:7	данные отсутствуют
8	1.1.8	315°29.9'	2.44	-	77:07:0013003:7	данные отсутствуют
9	1.1.9	226°2.5'	1.56	-	77:07:0013003:7	данные отсутствуют
10	1.1.10	315°7.2'	3.39	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	225°58.7'	11.58	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	316°9.1'	2.81	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	310°12.9'	12.5	-	77:07:0013003:5	данные отсутствуют
14	1.1.14	44°20.8'	4.33	-	77:07:0013003:25750	данные отсутствуют
15	1.1.15	313°51.3'	4.72	-	77:07:0013003:23750	данные отсутствуют
16	1.1.16	45°25.0'	29.19	-	77:07:0013003:5	данные отсутствуют
17	1.1.17	45°29.6'	23.0	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	45°4.9'	14.66	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.19	44°34.4'	6.04	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.20	46°30.2'	11.86	-	77:07:0013003:163	данные отсутствуют

подпись кадастрового специалиста	подпись	подпись, 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	
Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
26 марта 2021г. № КУИИ-003/2021-27620462							
Кадастровый номер: 77-07-001-3003-26662							

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y		4	5
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	3413.92	-47.81	Закрепление отсутствует		0.1
7	3407.18	-55.11	Закрепление отсутствует		0.1
8	3379.48	-84.56	Закрепление отсутствует		0.1
9	3381.23	-86.27	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	3428.64	-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

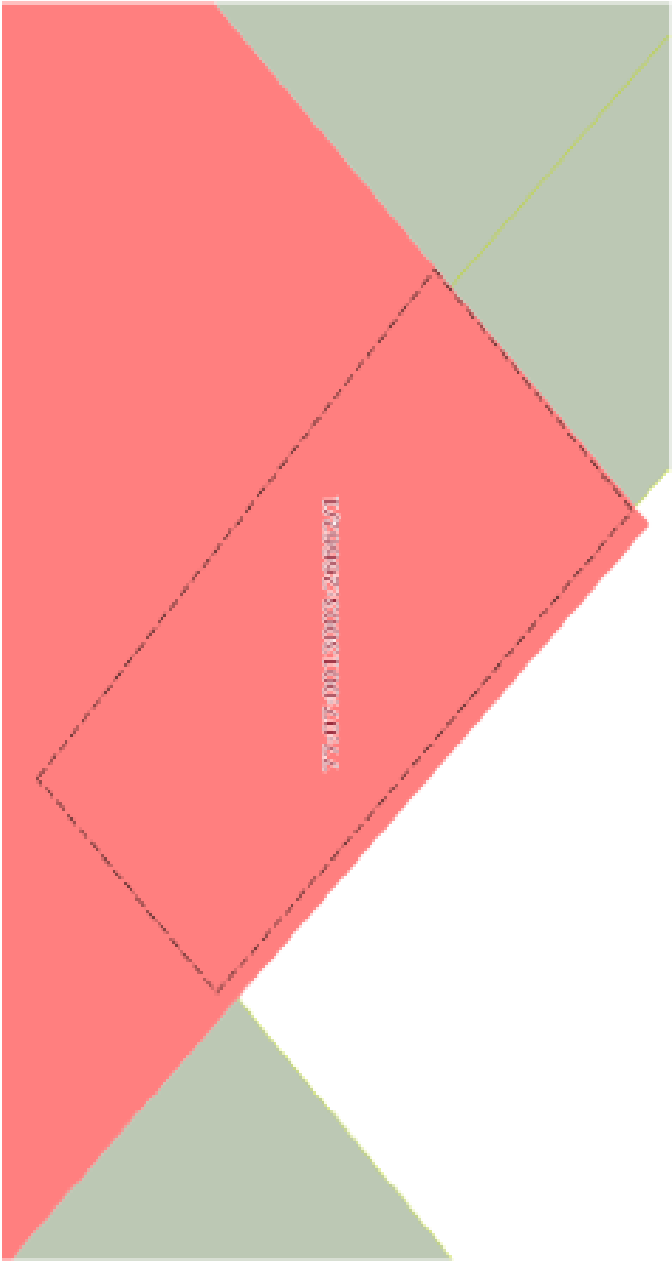
наименование должности

подпись

М.П.

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о листах земельного участка

Земельный участок			
над объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
26 марта 2021г. № КУВН-002/021-2/020462			
Кадстровый номер: 77-07-0013003-26662			
Площ. (катег., кадастр. лист, земельный участок) / Кадастровый номер участка: 77-07-0013003-26662/1			
			
Масштаб 1:3		Крупность обозначения	
Полное наименование должности		Подпись	
		М.П.	
		Инициалы, фамилия	

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, м2	Содержание ограничений и использование или ограничение права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
77:07:0013003-26662/1	6	вид ограничения (обременения), прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	

ПОДПИСЬ Исполнителя	ПОДПИСЬ	Инициалы, Фамилия
		М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о частях земельного участка

		Земельный участок	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов листов: 11
26 марта 2021г. № КУГИ/002/5021-27620482			
Кадастровый номер: 77-07-001/3003-26662			

Сведения о характеристиках точек границ части (частей) земельного участка
 Учетный номер части: 77-07-001/3003-26662/1

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средние 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	3381.81	-88.18	Закрепление отсутствует	0.1
3	3380.14	-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
л/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](#)

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат:	25ef6600eada071ee4ab2aa40c0b130f5
Владелец:	Департамент городского имущества города Москвы
Действителен:	с 18.03.2021 по 01.01.2022
ПРОВЕРКА:	ЭП подтверждена

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат:	274e4770019ac66fcb40e4f0041502a6e5
Владелец:	ООО "УК "МЕГАПОЛИС - ИНВЕСТ"
Действителен:	с 29.04.2021 по 23.03.2022
ПРОВЕРКА:	ЭП подтверждена


malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153304

Арендный бизнес АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ +РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости +7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Продажа торгового здания с арендаторами в Раменках

ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР (ЛОТ 153304) г. Москва, Веерная д. 24Г (М) Раменки (транспортом 5 мин.) Просмотров: 3478



Цена объекта:	250 000 000 руб.	Цена за м2:	133 832 руб.
Площадь:	1 868 м2	Этаж:	1, 2, -1
Планировка:	Открытая	Отделка:	Качественный ремонт
Высота потолков:	3 м	Мощность электроэнергии:	100 кВт
Парковка:	Перед фасадом		

Информация по арендатору

Арендатор: супермаркет "Дикси", аптека "Горздрав", "Фонбет" и др.

Месячная аренда плата: 2 000 000 руб.

Годовой арендный поток: 24 000 000 руб.

Окупаемость: 10.4 лет (без учета индексации)

Доходность: 9.6% годовых

ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

Расположение Как доехать

Панорама Объекты рядом

Скачать презентацию объекта

22°C Неб. облачность 12:52 05.08.2021

malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153304

Арендный бизнес АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ +РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости +7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Арендатор: супермаркет "Дикси", аптека "Горздрав", "Фонбет" и др.

Месячная аренда плата: 2 000 000 руб.

Годовой арендный поток: 24 000 000 руб.

Окупаемость: 10.4 лет (без учета индексации)

Доходность: 9.6% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2: 133 832 руб

Общая стоимость: 250 000 000 руб

Комиссия: Без комиссии

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ

Похожие предложения

ПО ЦЕНЕ ПО МЕТРАЖУ

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

ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

Продажа торгового здания общей площадью 1 868,7 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 100 кВт.

Арендаторы: основной арендатор 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 10,6 лет.

Земельный участок - 0.14 га включает в себя пятно застройки и прилегающую территорию, аренда на 49 лет до 2060 года.

Стоимость продажи 250 000 000 рублей.

22°C Неб. облачность 12:52 05.08.2021

malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/163338


Арендный бизнес АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ +РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Продажа здания с арендаторами

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 163338) г. Москва, Академика Челомея д. 5 Калужская (пешком 10 мин.) Просмотров: 1592



Цена объекта: 145 000 000 руб. Цена за м2: 189 295 руб.

- Площадь: 766 м2
- Этаж: 1, 2, -2, -1
- Планировка: Открытая
- Отделка: Качественный ремонт
- Высота потолков: 3 м
- Мощность электроэнергии: 95 кВт

Информация по арендатору

Арендатор: сетевой алкогольный магазин "Красное и белое", Ресторан «5 О»

Месячная аренда плата: 1 100 000 руб.

Годовой арендный поток: 13 200 000 руб.

Окупаемость: 11 лет (без учета индексации)

Доходность: 9,1% годовых

Коммерческие условия

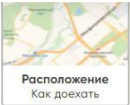
ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/163338

Арендный бизнес АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ +РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА



Расположение Как доехать

Скачать презентацию объекта

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", "ДоңерКебаб", "Кафе", месячный арендный поток по всем арендаторам 1 100 000 рублей, окупаемость 11 лет.

Стоимость продажи 145 млн. рублей. Без комиссии.

Информация по арендатору

Арендатор: сетевой алкогольный магазин "Красное и белое", Ресторан «5 О»

Месячная аренда плата: 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


malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162747

Арендный бизнес АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости +7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Продажа торгового здания с арендаторами

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 162747) г. Москва, ул. Гарибальди д. 19А Новые Черемушки (пешком 5 мин.) Просмотров: 2234



Цена объекта:	148 000 000 Р	Цена за м2:	187 104 Р
Площадь:	791 м2	Этаж:	1,2,-1
Планировка:	Открытая	Отделка:	Качественный ремонт
Высота потолков:	3 м	Мощность электроэнергии:	62 кВт
Парковка:	Перед фасадом		

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

Расположение Как доехать

Скачать презентацию объекта

ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

22°C Неб. облачность 12:55 05.08.2021

malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162747

Арендный бизнес АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости +7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Расположение Как доехать

Скачать презентацию объекта

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:

- Медицинская клиника "Частный доктор", площадь 250,1 м2, договор аренды на 11 месяцев. месячная арендная плата 6 248 евро (оплата по курсу ЦБ)
- Хозмаркет, площадь 519,7 м2, договор аренды на 11 месяцев (арендуют с 2017 года), месячная арендная плата 648 000 рублей.

Стоимость продажи 148 млн. рублей. Без комиссии.

Высота потолков:	3 м
Мощность электроэнергии:	62 кВт
Парковка:	Перед фасадом

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

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Похожие предложения

22°C Неб. облачность 12:55 05.08.2021


malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153505

Арендный бизнес АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ +РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости +7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Продажа здания с якорным арендатором "Магнит"

торговый центр (лот 153505) г. Москва, Нежинская д. 17к2 Славянский бульвар (транспортом 10 мин.) Просмотров: 4180



Цена объекта:	160 000 000 руб.	Цена за м2:	104 031 руб.
Площадь:	1 538 м2	Этаж:	1, 2
Планировка:	Смешанная	Отделка:	Качественный ремонт
Высота потолков:	3 м	Мощность электроэнергии:	100 кВт
Парковка:	Наземная охраняемая	Вытяжка:	Можно установить

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.

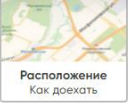


Окупаемость: 7.5 лет (без учета индексации)

ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153505

Арендный бизнес АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ +РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости +7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

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 руб.
 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.

Отделка:	Качественный ремонт
Высота потолков:	3 м
Мощность электроэнергии:	100 кВт
Парковка:	Наземная охраняемая
Вытяжка:	Можно установить

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 комиссии

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ **ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ**


malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/154119

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ +РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости +7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Продажа здания с супермаркетом Пятерочка

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 154119) г. Москва, Резервный проезд д. 11 стр 2 Студенческая (пешком 3 мин.) Просмотров: 3408



Цена объекта : 350 000 000 руб

Цена за м2 : 226 244 руб

Площадь	1 547 м2
Этаж	1
Планировка	Открытая
Отделка	Качественный ремонт
Высота потолков	4 м
Мощность электроэнергии	200 кВт
Парковка	Перед фасадом

Коммерческие условия

Цена за м2 : 226 244 руб

Общая стоимость : 350 000 000 руб

Комиссия: **Без комиссии**

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


ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ **ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ**

ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/154119

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ +РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости +7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА



Цена объекта : 350 000 000 руб

Цена за м2 : 226 244 руб

Площадь	1 547 м2
Этаж	1
Планировка	Открытая
Отделка	Качественный ремонт
Высота потолков	4 м
Мощность электроэнергии	200 кВт
Парковка	Перед фасадом

Коммерческие условия

Цена за м2 : 226 244 руб

Общая стоимость : 350 000 000 руб

Комиссия: **Без комиссии**

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

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ **ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ**

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.

1596 м2 на 1 этаже, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 4 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 200 кВт. Парковка на 20м/м перед фасадом. У помещения большой рекламный потенциал.

Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Большой автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Арендатор: продуктовая сеть "Пятерочка", долгосрочный договор. Дополнительная информация по запросу.

Стоимость продажи 350 млн. рублей, вкл. НДС. Без комиссии.


вчера, 23:56 158 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, 200 м²

Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, Веерная ул, 1К1 [На карте](#)

📍 Раменки · 30 мин. пешком
📍 Мичуринский проспект · 41 мин. пешком
📍 Минская · 30 мин. пешком

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




280 000 Р/мес. ↑

16 800 Р за м² в год

PRO
ID 827506
Ещё 4 объекта

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



2 фото

PEREVA

Новый бизнес-центр Perewa

Продажа офисов от 103 200 Р/м²

Застройщик АО «Стальмонтэж-ОПТИМ». Подробности на сайте [pereva.ru](#)

РЕКЛАМА

Новый бизнес-центр Perewa

Продажа офисов и ритейла от 103 200 Р/м² в готовом технопарке. Площади от 33 м². Удобный паркинг, собственная инфраструктура. Сдача в 2021.

+7 (495) 125-21-90

ПРОДАЖА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Площадь - 30 107,3 м²

Москва, ул. Мясницкая, д. 78

[Параметры](#)

РЕКЛАМА

Продажа помещения под торговый центр!

Готовый арендный бизнес. Стилюватная часть ЖК «Воробьевы горы». Выгодная инвестиция!

[Узнать больше](#) trust.ru

2 фото

200 м² Площадь

1 из 12 Этаж

Свободно Помещение

Сдам помещение на 1 этаже жилого дома. Хорошая проходимость и визуализация с дороги. Свободное назначение.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	280 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	16 800 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	280 000 Р	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

PEREVA

Новый бизнес-центр Perewa

Продажа офисов и ритейла от 103 200 Р/м² в готовом технопарке. Площади от 33 м². Удобный паркинг, собственная инфраструктура. Сдача в 2021.

+7 (495) 125-21-90

Застройщик АО «Стальмонтэж-ОПТИМ». Подробности на сайте [pereva.ru](#)

РЕКЛАМА

Новый бизнес-центр Perewa

Продажа офисов и ритейла от 103 200 Р/м² в готовом технопарке. Площади от 33 м². Удобный паркинг, собственная инфраструктура. Сдача в 2021.

+7 (495) 125-21-90

ПРОДАЖА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Площадь - 30 107,3 м²

Москва, ул. Мясницкая, д. 78

[Параметры](#)

РЕКЛАМА

Продажа помещения под торговый центр!

Готовый арендный бизнес. Стилюватная часть ЖК «Воробьевы горы». Выгодная инвестиция!

[Узнать больше](#) trust.ru

19 июл, 15:06 25 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, 150 м²

Москва, ЗАО, р-н Можайский, Можайское ш., 8 [На карте](#)
 Славянский бульвар · 4 мин. на транспорте
 Рабочий поселок · 5 мин. на транспорте Кунцевская · 14 мин. пешком

Lendly
Инвестиционная платформа

200 000 Р/мес.
16 000 Р за м² в год

REDRenta
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Ещё 215 объектов

[Показать телефон](#)

Продажа помещения под торговый центр!
Готовый арендный бизнес. Стиловатная часть ЖК «Воробьевы горы». Выгодная инвестиция!
[Узнать больше](#) trust.ru

Продажа помещения под торговый центр!
Готовый арендный бизнес. Стиловатная часть ЖК «Воробьевы горы». Выгодная инвестиция!
[Узнать больше](#) trust.ru

Отзыв о сайте 2 из 4 Свободно

150 м² 2 из 4 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Помещение на втором этаже нежилого дома. Высокая деловая активность района, сверхинтенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Первая линия, отличная видимость с дороги. Коммунальные платежи и электричество оплачиваются отдельно. Арендные каникулы обсуждаются, торг возможен. Прямой договор аренды с собственником. Без комиссий! По любым вопросам звоните!

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

Условия сделки			
Цена	200 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	16 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
иные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-

Отзыв о сайте


11 июл, 14:55 382 просмотра, 0 за сегодня

Свободное назначение, 154 м²

Москва, ЗАО, р-н Фили-Давыдовское, ул. Герасима Курина, 42 [На карте](#)

[Славянский бульвар · 6 мин. пешком](#)
[Пионерская · 11 мин. пешком](#)
[Кунцевская · 14 мин. пешком](#)

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




195 000 Р/мес. ↑

15 195 Р за м² в год

ID 49725

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



7 фото

Отзыв о сайте

1 из 24 Свободно

21°C Облачно 13:00 05.08.2021

Фотографии (7) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 154 м²

Помещение свободного назначения 154 м². Отдельный вход 24/7, есть возможность размещения рекламной вывески на фасаде. 6 минут пешком до метро. Помещение располагается на 1 этаже многоквартирного жилого дома, построенного по индивидуальному проекту. Планировка на фото - несколько больших открытых зон, подойдет под любой бизнес. Высота потолков почти 4 метра. Отлично подойдет под: 1) торговая деятельность 2) медицинские услуги 3) косметология 4) детский клуб 5) аптека 6) небольшой ресторан 7) другие бизнес направления. На все дополнительные вопросы ответим по телефону! Звоните!

Возможное назначение

- Офис
- Производство
- Торговая площадь

Ещё: пекарня, банк, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, кальянная, ресторан, магазин, стоматология, детский клуб, клиника, косметология, кофейня, кулинария, нотариальная контора, свободное назначение, торговля, товары для дома, услуги, частная практика

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	195 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	15 195 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
	УСН	Минимальный срок аренды	-

195 000 Р/мес. ↑

15 195 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

УСН, без комиссии

ID 49725

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Продажа помещения под торговый центр!

Готовый арендный бизнес. Стилобатная часть ЖК «Воробьевы горы». Выгодная инвестиция!

[Узнать больше](#) trust.ru

Продажа помещения под торговый центр!

Готовый арендный бизнес. Стилобатная часть ЖК «Воробьевы горы». Выгодная инвестиция!

[Узнать больше](#) trust.ru

21°C Облачно 13:00 05.08.2021


Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЗАО > Кунцево > метро Кунцевская > Молдавская улица

3 авг, 17:51 82 просмотра, 3 за сегодня

Свободное назначение, 163 м²

Москва, ЗАО, р-н Кунцево, Молдавская ул., 4 [На карте](#)
 М Кунцевская · 4 мин. пешком М Молодежная · 15 мин. на транспорте


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




180 000 Р/мес.
13 252 Р за м² в год

PRO
Вертикаль
 ✓ Документы агентства проверены
 Ещё 710 объектов

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

 **Алим Отаров**
Нет отзывов

РЕКЛАМА
 **Новый бизнес-центр Pererva**
 Продажа офисов и ритейла от 103 200 Р/м² в готовом технопарке. Площади от 33 м². Удобный паркинг, собственная инфраструктура. Сдача в 2021.
 +7 (495) 125-21-90
 Застройщик АО «Стальмонтэж-ОПТИМ». Подробности на сайте pererva.ru

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

Windows taskbar: 21°C Облачно, 13:00 05.08.2021

15 фото

163 м² Площадь
1 из 1 Этаж
Свободно Помещение

Алим. Прямая аренда помещения свободного назначения на первой линии домов. Все необходимые для работы коммуникации и инженерные системы, эл-во 40 кВт. Густонаселенный жилой район, пешая доступность от метро Кунцевская, широкие рекламные возможности. Отдельный вход, свободный доступ, витринные окна. Свободный паркинг около помещения. Якорный арендатор "Пятерочка". УСН. Рассмотрим под торговую площадь, товары народного потребления, магазин хозтоваров и др. Без комиссии.

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


Условия сделки


Цена	180 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	13 252 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	180 000 Р	Арендные каникулы	Да
платежи	Не включены	Стоимость парковки	-

180 000 Р/мес.
13 252 Р за м² в год
 Следи за изменением цены
 Включены эксплуатационные расходы, УСН; без комиссии

PRO
Вертикаль
 ✓ Документы агентства проверены
 Ещё 710 объектов

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

 **Алим Отаров**
Нет отзывов

РЕКЛАМА
 **Новый бизнес-центр Pererva**
 Продажа офисов и ритейла от 103 200 Р/м² в готовом технопарке. Площади от 33 м². Удобный паркинг, собственная инфраструктура. Сдача в 2021.
 +7 (495) 125-21-90
 Застройщик АО «Стальмонтэж-ОПТИМ». Подробности на сайте pererva.ru

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

Windows taskbar: 21°C Облачно, 13:00 05.08.2021

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022844-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Белодедовой Екатерине Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор

А.С. Бункин

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



014958 - KA1



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

11.12.2012

№ 2892-12

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Белодедова Екатерина Алексеевна

(Ф.И.О. оценщика)

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

(данные документа, удостоверяющие личность)

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

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

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

№ по реестру

1439

от «19.09.2008»

года

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

Исполнительный
директор НП АРМО

Должность уполномоченного лица

Е.В. Петровская

(Ф.И.О.)



Москва





НП "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

**ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

11.12.2012 №45-12/12

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Белодедовой Екатерины Алексеевны
(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 Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

19.09.2008 г. за регистрационным № 1439

Генеральный директор _____

Е.В. Петровская



ДОГОВОР

ИНГОССТРАХ

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-060326/20

«06» августа 2020 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 2020 г. по «10» сентября 2021 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **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 «21» августа 2020 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь № 316 для страховых документов	Страховщик
электронная почта:	zaoresurs2007@yandex.ru	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7(496)362-39-68	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Белодедова Екатерина Алексеевна

СТРАХОВЩИК: САО «Ингосстрах»

От Страхователя:

От Страховщика:
(Бюрократ Елена Викторовна, действующая на основании Доверенности № 4/АД-1657933 от 24.04.2020 г.)



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

г. Волоколамск,

«18» января 2021 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице руководителя Универсального офиса «Волоколамск» Управления розничных продаж Департамента бизнеса в Московском регионе Блока регионального бизнеса Филимоновой Ольги Владимировны, действующего на основании доверенности № 5362-ДФ от 09.11.2020г с одной стороны, и ООО «Ресурс», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Рогова Алексея Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 18 января 2021 г. (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

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

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

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

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

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

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

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

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

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

4. СТРАХОВАЯ СУММА

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

4.1. для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям:	5 000 000,00 руб.
4.2. вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности по всем страховым случаям:	30 000 000,00 руб.
В том числе по одному страховому случаю в соответствии с п. 3.16) 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

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

25 000,00 (Двадцать пять тысяч) руб.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, в целом по договору):

не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

- 7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00.00 часов «29» января 2021г. по 23.59 часов «28» января 2022г.
- 7.2. Период страхования начинается в 00.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 00.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 23.59 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.
- 7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.
- 7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.
- 7.5. В случае неплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

- 8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:
единовременным платежом не позднее 28 января 2021 г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

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

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

- 11.1. Возобновление договора № 04/20/134/014 от 21 января 2020 г.

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

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН


СТРАХОВЩИК

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

СТРАХОВАТЕЛЬ

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


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


Генеральный директор ООО «Ресурс»
(Рогов Алексей Михайлович)
М.П.

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденции: 119991, г. Москва, 59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.
Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Волоколамске для корреспонденции:
Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34
Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ)
Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной передачи документов по убыткам) Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:

☎ 8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

Всего прошито, пронумеровано _____ страниц _____

Секретариат
Секретариат

