

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЕСУРС"



ПТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Ресурс»

Рогов А.М.

«10» февраля 2022 год

3955/22/Н

ОТЧЕТ № 3955/22/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 февраля 2022 года.

Заказчик.

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

Московская область, 2022 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ, УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ, СИМВОЛОВ, ЕДИНИЦ И ТЕРМИНОВ	3
ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ	5
ВВЕДЕНИЕ	10
1. Основные факты и выводы	10
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	10
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	10
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	11
1.4. Основания для проведения оценки	11
1.5. Дата составления отчета	11
1.6. Порядковый номер отчета	11
2. Задание на оценку, в соответствии с требованиями федеральных стандартов	12
3. Сведения о заказчике и об исполнителе	14
4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	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	28
8.2. Обзор состояния рынка недвижимости региона	30
8.3. Обзор сегмента рынка, к которому относится объект оценки	33
9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	35
10. Описание процесса оценки объекта оценки	37
10.1. Методология оценки	37
10.2. Вид определяемой стоимости	37
10.3. Состав и качество оцениваемых прав	37
10.3.1. Юридическая подоснова оценки	37
10.3.2. Анализ стандартов финансовой отчетности	37
10.3.3. Описание качества передаваемых прав	38
10.4. Описание процесса оценки	38
10.4.1. Затратный подход	39
10.5. Рыночный подход	40
10.6. Доходный подход	50
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	62
11. Согласование результатов и итоговое заключение о стоимости	62
12. Заявление о качестве	65
13. Квалификация исполнителей	65
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	66
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	67

ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ, УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ, СИМВОЛОВ, ЕДИНИЦ И ТЕРМИНОВ

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

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

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

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

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

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

К объектам оценки относятся:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ



УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор

ООО «Ресурс»

Рогов А.М.

«10» февраля 2022 год

ОЦЕНОЧНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

к отчету № 3955/22/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 № 3 от 26 января 2022 года к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года.

Наименование и место нахождения объекта оценки: объектом оценки является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилое 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 № 3955/22/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 № 02/22/134/014 страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от 17 января 2022 года, выдан ПАО СК «Росгосстрах» на страховую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора страхования с 29 января 2022 года по 28 января 2023 года.

Оценщик, работающий на основании трудового договора *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; Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный № 16236, выдано в 2011 г. Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П.Пастухова, г. Ярославль; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-075244/21, выдан 04 августа 2021 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2021 года по 10 сентября 2022 года. Стаж работы в оценочной деятельности 13 лет.

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

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), 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. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 535 выдано в 2012 году Государственной Академией промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, г. Ярославль. Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-075241/21 выдан 04 августа 2021 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 05 сентября 2021 года по 04 сентября 2022 года. Стаж работы в оценочной деятельности 21 год.

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

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

Оценщик, проводивший оценку: *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; Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный № 16236, выдано в 2011 г. Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П.Пастухова, г. Ярославль; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-075244/21, выдан 04 августа 2021 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2021 года по 10 сентября 2022 года. Стаж работы в оценочной деятельности 13 лет.

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

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

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

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

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

Сведения о независимости оценщика

Настоящим оценщик 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 февраля 2022 года** по состоянию на **10 февраля 2022 года**.

Дата составления и порядковый номер отчета: В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 3955/22/Н. Датой составления Отчета является **10 февраля 2022 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» февраля 2022 года, без учета НДС, составляет:

276 377 272 рубля

(Двести семьдесят шесть миллионов триста семьдесят семь тысяч двести семьдесят два рубля)

Оценка проведена доходным и рыночным подходами.

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

Описание объекта оценки, ограничительные условия и допущения, подробный анализ исходной информации, перечень используемых документов и описание процедуры оценки представлены в соответствующих разделах Отчета № 3955/22/Н.

Оценщик I 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.

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 февраля 2022 года по состоянию на 10 февраля 2022 года.

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

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

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

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

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

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

Расчет стоимости рыночным подходом показал следующий результат:

307 779 127 рублей

(Триста семь миллионов семьсот семьдесят девять тысяч сто двадцать семь рублей)

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

Расчет стоимости доходным подходом показал следующий результат:

244 975 416 рублей

(Двести сорок четыре тысячи девятьсот семьдесят пять тысяч четыреста 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» февраля 2022 года, без учета НДС, составляет:

276 377 272 рубля

(Двести семьдесят шесть миллионов триста семьдесят семь тысяч двести семьдесят два рубля)

1.4. Основание проведения оценки: Договор на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Горячевой Елены Анатольевны и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича, Дополнительное соглашение № 3 от 26 января 2022 года к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года.

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

1.6. Порядковый номер отчета: В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 3955/22/Н.

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

Объект оценки: объектом оценки является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилое 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 февраля 2022 года по состоянию на 10 февраля 2022 года.

Срок проведения оценки: не позднее 11 февраля 2022 года, в соответствии с Дополнительным соглашением № 3 от 26.01.2022 года к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года, заключенному между Обществом с ограниченной

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

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

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

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

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

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

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

Реквизиты Исполнителя: Адрес местонахождения: 143 600, Россия, Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Тел. 8 (49636) 2-39-68. Юридический адрес: 143 600, Россия, Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. ИНН 5004026778; Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ выдано 27 мая 2015 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 19 по Московской области; ОГРН 1155004000436, дата присвоения ОГРН 27.05.2015 года.
Договор № 02/22/134/014 страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от 17 января 2022 года, выдан ПАО СК «Росгосстрах» на страховую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора страхования с 29 января 2022 года по 28 января 2023 года.

Оценщик, работающий на основании трудового договора *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; Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный № 16236, выдано в 2011 г. Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П.Пастухова, г. Ярославль; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-075244/21, выдан 04 августа 2021 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую

сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2021 года по 10 сентября 2022 года. Стаж работы в оценочной деятельности 13 лет.

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

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

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), 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. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 535 выдано в 2012 году Государственной Академией промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, г. Ярославль. Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-075241/21 выдан 04 августа 2021 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 05 сентября 2021 года по 04 сентября 2022 года. Стаж работы в оценочной деятельности 21 год.

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

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

Оценщик, проводивший оценку: *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; Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный № 16236, выдано в 2011 г. Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П.Пастухова, г. Ярославль; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-075244/21, выдан 04 августа 2021 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2021 года по 10 сентября 2022 года. Стаж работы в оценочной деятельности 13 лет.

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

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

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

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

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

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

Сведения о независимости оценщика

Настоящим оценщик 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. 36
Административный округ	Западный административный округ
Территориально-экономическая зона	Район Раменки
Расположение относительно основных магистралей	Мичуринский проспект в непосредственной близости ТТК – приблизительно 5 километров МКАД – приблизительно 5,6 километра
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	Станция метро «Раменки» - в непосредственной близости (приблизительно 70 м. (1 мин. пешком)). Автобусная остановка в непосредственной близости
Транспортная доступность	Отличная
Удобство подъездных путей	Удобный асфальтированный подъезд
Проходимость места	Высокая
Особенности экологии района	Удовлетворительная экологическая обстановка

Продолжение таблицы 1	
Уровень развития инфраструктуры	Высокий
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Ближайшее окружение	Жилая застройка, объекты коммерческого назначения.
Степень окружающей застройки	Высокая плотность
Описание характеристик земельного участка	
Площадь земельного участка, м ²	2322
Вид прав на землю	Аренда
Категория земель	Земли населённых пунктов
Наличие и состав коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Кадастровый номер	50:07:0013003:26662
Кадастровая стоимость	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

Продолжение таблицы 1	
Данные о наличии/отсутствии соответствующего оборудования к системе электроснабжения, водоснабжения, канализации	Оборудование системы электроснабжения, отопления, водоснабжения и канализации в наличии.
Инженерные коммуникации (наличие, источники) Электричество Канализация Отопление Вода (хол) Вентиляция Охранная сигнализация Видеонаблюдение Кондиционирование Телефон Интернет	От магистральных сетей От магистральных сетей От магистральных сетей От магистральных сетей Имеется Имеется Имеется Имеется Имеется Имеется
Группа капитальности	В техническом паспорте не указана
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» февраля 2022 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 принятия неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	Требуется капитальный ремонт

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

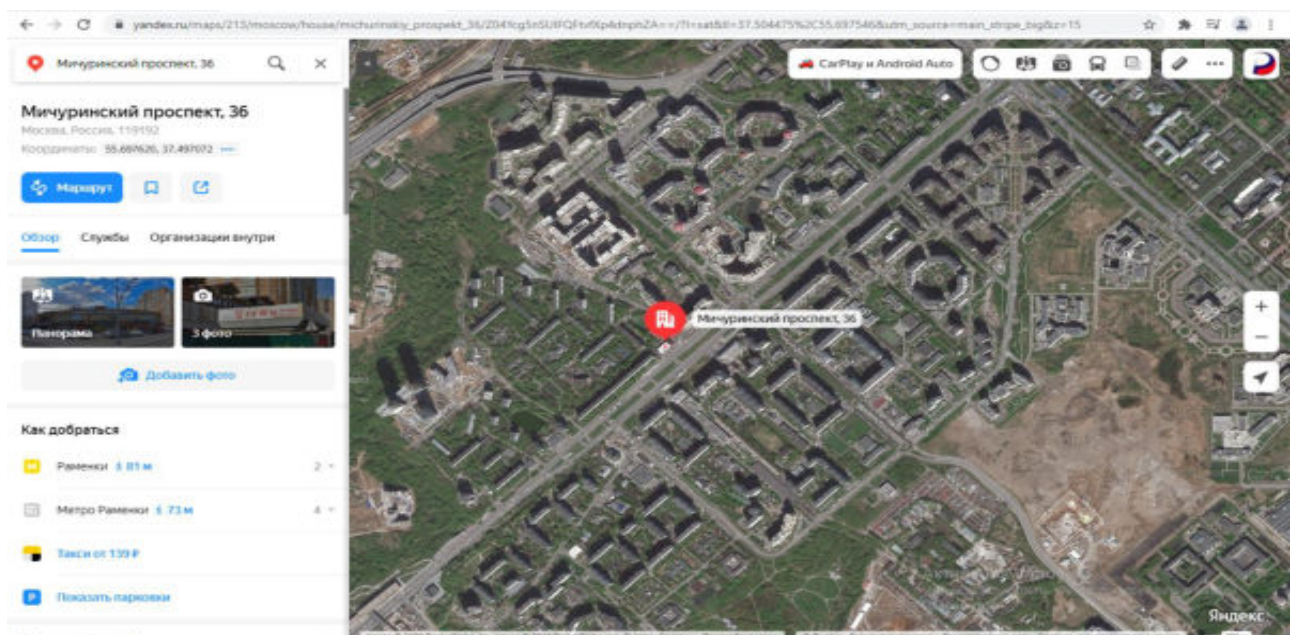
7.3. Анализ местоположения объекта оценки¹

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/>.

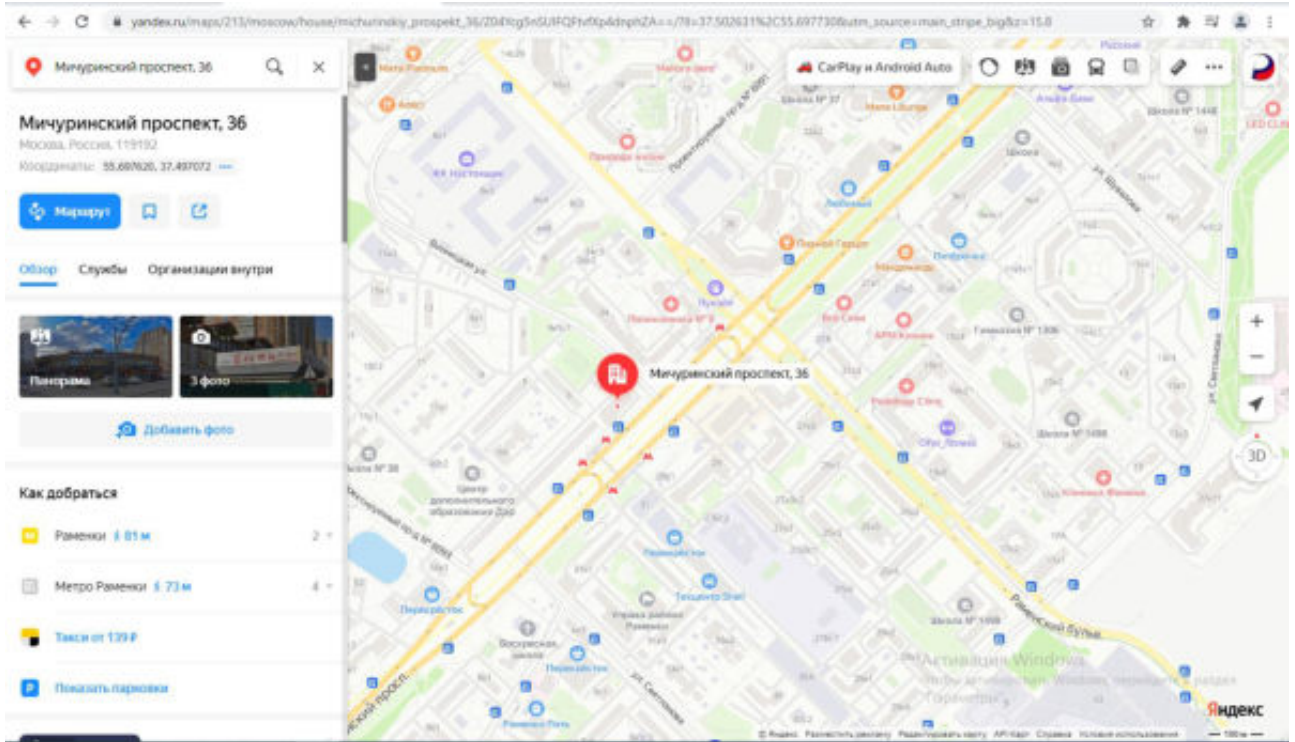
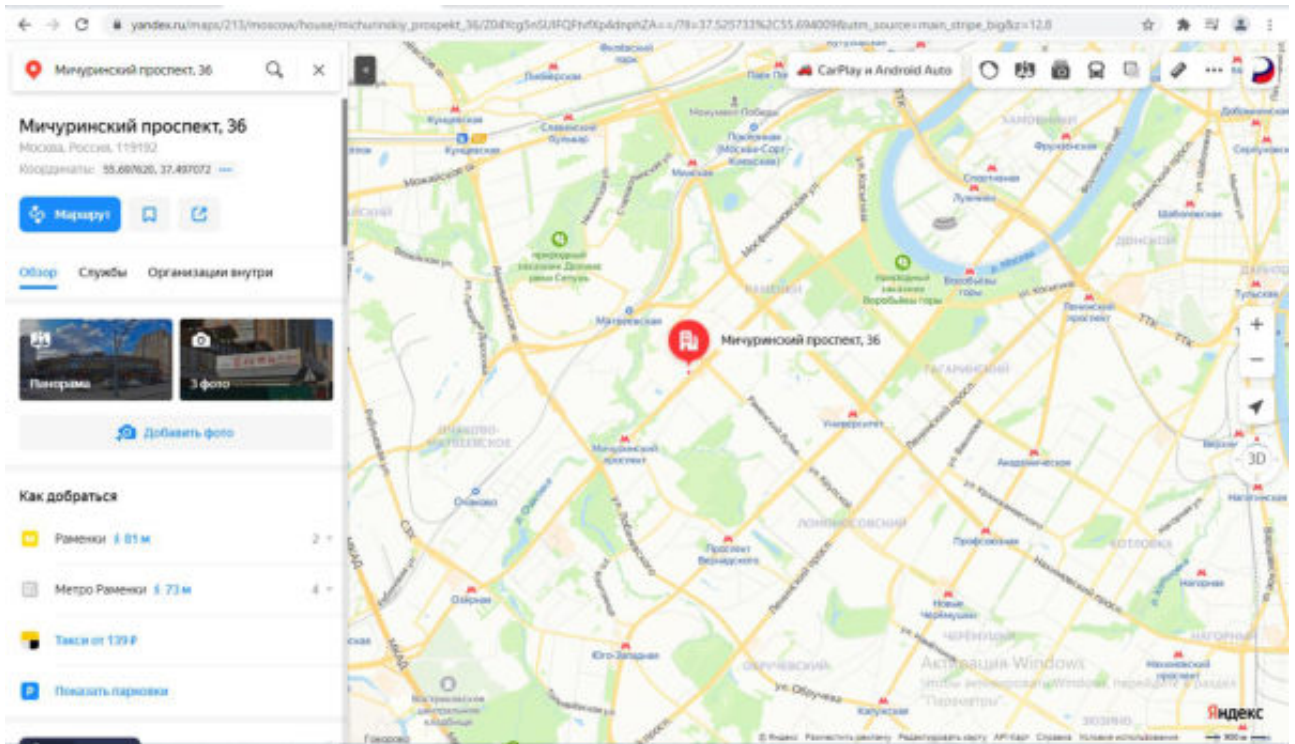


Рис. 3



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 колею 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

В 2021-м экономика России сумела оправиться от вызванного пандемией прошлогоднего спада. Объём ВВП страны по итогам 2021 года может вырасти сразу на 4,5%. При этом уровень безработицы опустился ниже докризисных значений, бюджет стал профицитным, а реальные располагаемые доходы граждан вернулись к росту. Ускоренное восстановление показателей специалисты объясняют особенностями структуры российской экономики, а также новыми мерами властей по поддержке населения и бизнеса. Ключевым вызовом 2021 года эксперты называют рекордный за шесть лет рост инфляции. Впрочем, за счёт действий Центробанка и правительства потребительские цены могут стабилизироваться уже в 2022-м, не исключают экономисты.

В 2021 году Россия, как и большинство государств мира, начала оправляться от вызванного пандемией экономического кризиса. Если по итогам 2020-го объём валового внутреннего продукта страны сократился на 3%, то в 2021-м, согласно прогнозу Центробанка, ВВП увеличится на 4,5%.

В то же время специалисты Международного валютного фонда (МВФ) не исключают, что российская экономика в 2021 году выйдет на темпы роста вблизи 4,7%. Значение станет максимальными за последние десять лет.

Как следует из материалов Росстата, ещё до начала пандемии коронавируса уровень безработицы в России находился вблизи 4,6—4,7%. В середине 2020 года значение обновило восьмилетний максимум и ненадолго поднималось до 6,4%. Впрочем, как заявил Владимир Путин на большой пресс-конференции, по итогам 2021-го безработица в стране должна составить 4,4%.

По словам главы государства, в 2021 году промышленное производство увеличится на 5%, а инвестиции в основной капитал вырастут на 6%. В свою очередь, строительная отрасль установила рекорд — объём вводимого жилья впервые за всю новейшую историю страны должен составить 90 млн м².

Практически вдвое увеличилось и положительное сальдо торгового баланса страны. Как заявлял российский лидер, в 2020 году объём экспорта России превышал сумму импорта на \$94 млрд, а в 2021-м разница составит уже \$184 млрд.

Кроме того, на фоне общего оживления экономики, восстановления объёмов торговли и роста цен на энергосырьё бюджет страны вернулся к профициту. По данным Минфина, в 2020 году расходы государственной казны превысили сумму доходов более чем на 4 трлн рублей. При этом, согласно последним оценкам ведомства, с января по ноябрь 2021-го бюджетные траты оказались меньше поступлений примерно на 2,3 трлн рублей.

Также России удалось сократить объём государственного внешнего долга до 4% ВВП. Как подчеркнул Владимир Путин, это минимальные значения в мире. Одновременно международные резервы страны выросли до \$625,5 млрд, а Фонд национального благосостояния — до \$185,2 млрд. По мнению главы государства, такое положение дел свидетельствует об «устойчивости и хорошей макроэкономике».

Ускоренное восстановление ключевых показателей отчасти обусловлено структурными особенностями экономики России. Такую точку зрения в интервью RT выразил директор Центра конъюнктурных исследований Института статистических исследований и экономики знаний НИУ ВШЭ Георгий Остапкович.

«Пандемия и карантинные ограничения во всём мире сильнее всего ударили по сфере услуг. Между тем в России этот сектор занимает не такую значимую долю, как в крупных развитых экономиках, поэтому коронавирусный удар по нам оказался не таким существенным», — пояснил Остапкович.

Кроме того, по словам эксперта, ограничительные меры для реального сектора экономики в России оказались менее жёсткими, чем в большинстве государств. В результате такие значимые для ВВП отрасли, как промышленность, строительство и сельское хозяйство, продолжали работать практически без остановок, подчеркнул специалист.

«В других странах просто закрывали и останавливали предприятия. Нас же проблема остановок системообразующего бизнеса немного обошла стороной. На этом фоне мы видим более уверенный компенсационный восстановительный рост, который позволяет нам отбивать потери 2020 года», — добавил Остапкович.

По его мнению, важную роль для экономики также сыграли новые меры властей по поддержке населения и бизнеса. Речь идёт, например, о введении пособий для беременных женщин и одиноких родителей, материальной помощи семьям с детьми, а также о единовременных выплатах разным категориям граждан. Помимо этого, правительство расширило условия льготной семейной ипотеки, продолжило предоставлять субсидируемые кредиты бизнесу и продлило программу туристического кешбэка.

Ценовой разгон

Одним из главных вызовов для российской экономики в 2021 году стал заметный рост цен на товары и услуги. По данным Росстата, в ноябре годовая инфляция в стране ускорилась до 8,4%. Показатель более чем в два раза превысил целевую отметку Банка России (4%) и оказался максимальным за последние шесть лет.

Отметим, что ажиотажное повышение цен в 2021 году носило общемировой характер. Такое положение дел во многом связано с резко возросшим потребительским спросом после карантинных ограничений. Об этом в интервью RT рассказал старший научный сотрудник Лаборатории математического моделирования экономических процессов Института прикладных экономических исследований (ИПЭИ) РАНХиГС Андрей Зубарев.

По мнению Георгия Остапковича, на стоимость товаров в России также повлияло завышение цен крупными розничными сетями. Помимо этого, сказались слабые показатели урожая плодоовощной продукции и удорожание рабочей силы в ряде отраслей на фоне оттока трудовых мигрантов.

В рамках борьбы с инфляцией Банк России начал ужесточать денежно-кредитную политику. Так, в 2021 году регулятор семь раз повышал ключевую ставку и поднял её с 4,25 до 8,5% годовых. Предполагается, что такие действия ЦБ позволят охладить потребительский спрос за счёт роста процентов по кредитам и депозитам.

Правительство, в свою очередь, временно замораживало цены на некоторые категории товаров, а также одобрило ряд мер для поддержки внутреннего предложения. В частности, речь о запрете экспорта определённой продукции и субсидиях производителям.

По прогнозу Центробанка, уже в 2022 году инфляция может опуститься до 4—4,5% годовых. «В случае отсутствия внешних шоков, таких как резкое падение цен на углеводородное сырьё либо радикальное ужесточение экономических санкций, повышение ключевой ставки в России действительно может снизить инфляцию и приблизить её к таргету», — считает Андрей Зубарев.

Планы на перспективу

Примечательно, что на фоне рекордного повышения цен доходы россиян в реальном выражении (с учётом инфляции) вернулись к росту. По словам Владимира Путина, в 2020 году соответствующий показатель снизился на 2%, но по итогам 2021-го должен вырасти на 3,5%.

«Вопрос повышения реальных доходов граждан — ключевой. Здесь мы должны использовать все меры экономической политики, в том числе продолжить курс на подавление инфляции», — отмечал президент на встрече с правительством.

В то же время российский лидер призвал переходить от экстренных антикризисных мер к системным решениям для достижения качественного и долгосрочного роста экономики. По его словам, необходимо стимулировать занятость и деловую активность, а также привлекать инвестиции и технологии в перспективные проекты.

Согласно прогнозу Центробанка, в 2022 году объём ВВП России увеличится на 2—3%. Похожей оценки придерживаются и специалисты МВФ — в организации ждут роста показателя на 2,9%.

Как отметил Владимир Путин, основными драйверами роста экономики России должны стать улучшение демографической ситуации, развитие инфраструктуры, а также повышение производительности труда. По словам Георгия Остапковича, обозначенные президентом приоритеты являются залогом устойчивого развития страны.

«Рост ради роста никому не нужен. Главное, чтобы повышались доходы, снижалась смертность, увеличивалась рождаемость. Налаживание инфраструктуры позволит ускорить снабжение, поставки и реализацию продукции, а также улучшит мобильность людей. В то же время добиться повышения производительности труда можно за счёт модернизации производств», — заключил Остапкович.

² — Источник: использованы данные обзора, опубликованного на сайте <https://russian.rt.com/business/article/942501-rossiya-ekonomika-itogi-2021>

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

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

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

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

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

Он отметил, что в 2021 году ожидается рост бюджета более чем на 20% по сравнению с уровнем докризисного 2019 года.

Мэр столицы рассказал, что ответом на экономический кризис, причиной которого стала пандемия коронавируса, стало увеличение инвестиций в развитие инфраструктуры, а также адресная поддержка бизнеса и горожан.

«В результате экономика города не свалилась в депрессию и застой. Спад продолжался всего несколько месяцев, — отметил Собянин. — Затем его сменил новый подъем».

По итогам девяти месяцев 2021 года рост инвестиций составил 21,9 процента, рост производства в обрабатывающих отраслях — 23,4 процента, рост оборота в торговле — 11,8 процента. Безработица вернулась на естественный уровень 0,5 процента, сократившись в шесть раз в сравнении с максимальным уровнем прошлого года.

По словам мэра столицы, отраслями бизнеса, находящимися в трудном положении, остаются туризм и индустрия гостеприимства.

«На поддержку предприятий и граждан были потрачены сотни миллиардов рублей, — подчеркнул Собянин. — Антикризисные программы будут действовать и в дальнейшем, но главной помощью бизнесу станет возможность работать, не опасаясь длительных локдаунов и чрезмерных ограничений».

Что с городским бюджетом?

По словам главы города, в прошлом году дополнительные затраты и потери бюджета составили более 800 миллиардов рублей. Но уже в этом году ущерб был успешно компенсирован.

«В 2021 году ожидается рост доходов бюджета более, чем на 20 процентов по сравнению с уровнем докризисного 2019 года, — сообщил мэр. — В бюджете на 2022 год предусмотрено увеличение расходов социальной направленности на девять процентов, заложены средства для индексации заработной платы работникам бюджетной сферы и социальных выплат. Бюджет развития также был увеличен и составляет порядка 40 расходов».

Собянин признал, что при этом в городском бюджете сохраняется дефицит, но подчеркнул: власти столицы намерены закрыть его, не прибегая к новым займам. Финансовую ситуацию в городе он назвал стабильной и сбалансированной.

Что с системой здравоохранения?

Развитие городской системы здравоохранения мэр столицы назвал приоритетом номер один. В первую очередь, он рассказал о внедрении нового стандарта качества оказания амбулаторной помощи в городских поликлиниках.

«Мы увеличили количество поликлиник под комплексную реконструкцию до 200 зданий, — сообщил Собянин. — Это почти половина всего существующего амбулаторного фонда. Кроме того, будут открыты 30 новых поликлиник в районах, где их объективно не хватает».

Мэр подчеркнул, что на данный момент активно реализуется программа строительства новых стационаров. Речь идет о реконструкции центра имени Логина, обеспечивающего помощь пациентам с онкозаболеваниями, новых корпусов скорой помощи в пяти городских больницах, обновленной инфекционной больнице №1, новой детской больнице имени Святого Владимира, многопрофильной больнице в Коммунарке и других.

«Очень важно, что эти больницы сформируют новый стандарт качества, — подчеркнул мэр. — С течением времени мы будем подтягивать к нему и другие городские стационары».

Как развиваются городские территории?

Мэр Москвы признал: несмотря на активную градостроительную политику, в столице остаются депрессивные территории. Он подчеркнул, что городские власти уже приступили к программе благоустройства подобных районов. По его словам, это аналог программы реновации для нерационально используемых промзон.

«Реализация этих проектов позволит привлечь семь триллионов рублей инвестиций, построить комфортное жилье для москвичей и создать свыше 500 тысяч качественных рабочих мест», — рассказал мэр.

Также он заявил, что в ближайшие годы продолжат реализовываться уникальные градостроительные проекты — создание Национального космического центра на территории завода имени Хруничева, реорганизация ЗИЛа, реконструкция Мневниковской поймы, строительство инновационного кластера МГУ на Воробьевых горах, нового кампуса МГТУ имени Баумана и ряд других.

Какова ситуация со строительством жилья?

По словам мэра, жилищное строительство — одна из острейших проблем города. При этом в 2021 году в Москве будет возведено более семи миллионов квадратных метров жилья.

«Это рекорд за всю историю столицы, — заявил мэр. — Рост объемов ввода жилья был обеспечен за счет реализации программы реновации, комплексного освоения территорий и федеральных программ льготного ипотечного кредитования».

Собянин сообщил, что в такой ситуации жилье станет более доступным для москвичей.

Что с системой городского транспорта?

Мэр Москвы напомнил, что за десять лет с 2011 годы в столице было открыто 100 новых станций метро и МЦК. Рядом с ними живут, работают и учатся порядка пяти миллионов Москвичей.

«Сеть московского метро выросла в полтора раза, — подчеркнул Собянин. — Это высшие темпы развития за всю его историю. К этому нужно добавить два первых диаметра наземного метро МЦД — 60 остановок, которые сегодня не уступают самым современным станциям метрополитена».

По словам мэра, дорожная инфраструктура города выросла на 20 процентов от того, что было построено за всю историю города. При чем из 1100 километров новых дорог значительную часть составляют сложнейшие транспортные сооружения — тоннели, развязки, эстакады.

В ближайшие годы городские власти планируют построить от 50 до 60 новых станций метро, включая завершение строительства Большой кольцевой линии, и открыть три новые ветки метрополитена. Также готовятся к открытию два новых диаметра наземной линии метро — МЦД-3 и МЦД-4. В итоге в шаговой доступности от станций будут жить 95 процентов москвичей.

Также планируется на 100 процентов обновить подвижной состав московского трамвая, на 80 процентов — метро и пригородного железнодорожного сообщения. Большинство дизельных автобусов на улицах Москвы сменят экологически чистые электробусы.

Планируется в ближайшем будущем завершить строительство трех хордовых магистралей — Северо-восточной и Юго-восточной хорд, а также Южной рокады.

³ – Источник: данные обзора, опубликованного на сайтах <https://ria.ru/20211222/ekonomika-1764874611.html>, <https://moslenta.ru/card/mer-moskvy-podvel-itogi-2021-goda-chto-oni-izmenili-v-zhizni-moskvichei.htm>

8.2. Обзор состояния рынка недвижимости региона.⁴

Офисы, ТЦ и склады: рынок коммерческой недвижимости Москвы ожил. Эксперты подвели итоги 2021 года в сегменте коммерческой недвижимости и сделали прогноз на 2022 год.

В 2021 году рынок коммерческой недвижимости столичного региона продолжил восстановление. Главными бенефициарами года стал сегмент складской недвижимости — бурное развитие онлайн-торговли привело к повышенному спросу в этом сегменте. Ситуация в офисном секторе оказалась более позитивной, чем после начала пандемии COVID-19 в 2020 году. Также положительная динамика отмечается на рынке торговой недвижимости.

Эксперты подвели итоги 2021 года на рынке коммерческой недвижимости Москвы и сделали прогноз по офисному, торговому и складскому сегментам на 2022 год.

Рекордный год для складов.

2021 год на складском рынке стал периодом рекордов и антирекордов. Так, ставки аренды и их динамика вышли на новые максимумы, а доля свободных площадей и объем доступных площадей, выходящих на рынок, — минимумы, говорится в исследовании компании JLL. Эти тенденции сохранятся и в 2022 году как в Москве, так и в Санкт-Петербурге и других регионах, хотя динамика будет чуть более сдержанной.

Арендные ставки на склады с конца 2020 года по декабрь 2021 года выросли в Москве на рекордные 26%. К декабрю арендные ставки на готовые помещения в Московском регионе в удаленности около 30 км от МКАД поднялись до 5,3 тыс. руб. за 1 кв. м в год (без НДС и операционных расходов), подсчитали в JLL.

Основным фактором роста ставок остается крайне низкая доля свободных площадей — менее 0,5% в Москве. «Низкий объем доступных для аренды складов наблюдается на фоне роста их ввода. В 2021 году в столичном регионе будет введено около 1,2 млн кв. м, тогда как в прошлом году не было и 1 млн, а в 2022-м ожидается свыше 1,7 млн кв. м новых складских площадей», — говорит руководитель отдела складских и промышленных помещений компании JLL Евгений Бумагин.

Объем сделок аренды и купли-продажи складов на Московском рынке в 2021 году достиг, по данным компании, 2,5 млн кв. м. Это на 50% выше, чем предыдущий максимум, достигнутый в прошлом году.

Помимо рекордов, в JLL выделяют несколько основных трендов складского рынка. Это: сокращение числа земельных участков, привлекательных для реализации логистических проектов; доминирование проектов, строящихся под потребности конкретных клиентов; активное освоение зоны рядом с ЦКАД девелоперами.

⁴— Используются данные обзора, опубликованного в сети Интернет: <https://realty.rbc.ru/news/61bfa3be9a79473f7b60e45b>

«Склады остаются отличным инструментом для сохранения и приумножения капитала на длительный срок, устойчивым к экономическим рискам. Этот сегмент интересен не только инвесторам. Спрос формируют клиенты, игроки интернет-торговли, логистические компании, ретейлеры. Они законодатели моды на форматы, объемы и ставки», — говорит исполнительный директор Radius Group Захар Вальков.

«Главными бенефициарами 2021 года стали склады. Бурное развитие онлайн-торговли привело к повышенному спросу на складскую недвижимость — именно онлайн-компании формируют 50% спроса в этом сегменте. Объекты складской недвижимости оказались на подъеме — ставка аренды растет и, соответственно, инвесторы в этом сегменте получают более высокий доход», — добавляет генеральный директор инвестиционной группы «РВМ Капитал» Феликс Блинов.

Москва: плюс 14 ТЦ.

В 2021 году в Москве открыто 14 торговых центров с суммарной арендопригодной площадью (GLA) 359,6 тыс. кв. м, сообщили «РБК-Недвижимости» в международной консалтинговой компании Knight Frank.

По итогам нынешнего года новое предложение оказалось более чем на 37% выше, чем в 2020 году (261,6 тыс. кв. м GLA). Более того, ввод арендопригодных площадей в Москве стал наиболее масштабным за последние четыре года, показатель GLA впервые за этот срок превысил отметку в 300 тыс. кв. м.

Торговые центры, открывшиеся в Москве в 2021 году.

Название	Адрес	Общая площадь, тыс. кв. м	Арендопригодная площадь, тыс. кв. м	Стадия
ТКРТ на месте рынка «Садовод»	МКАД, 14-й км, 30	108,5	75	Открыт
Город Косино	Новоухтомское шоссе, МКАД, 8-й км	130	72	Открыт
«София»	Сиреневый бульвар, д.31	62	35,5	Открыт
«Павелецкая Плаза»	Павелецкая площадь	73	33	Открыт
«Небо»	улица Авиаторов, д.5	53,2	32	Открыт
«Флотилия»	Флотская улица, д.7, стр.1	53	23	Открыт
«Прейм Плаза»	улица Кажовка, вл.29А	40,4	20	Открыт
«Смоленский пассаж»	Смоленская площадь, вл.7-9	58,4	19,7	Открыт
«Гравитация»	Чертановская улица, д.9, сооружение 3	30	18,5	Открыт
Vnukovo Premium Outlet	д. Лалшинка, вл.30/18	17	11,9	Открыт
«Янтарь»	Открытое шоссе, д.4, стр.1	12,6	8,5	Открыт
«Парковый»	3-я Парковая улица, вл.57	9	6	Открыт
«Саяны»	Саянская улица, д.9	5,2	3	Открыт
«Отрадное»	улица Декабристов, д.27	1,2	0,8	Открыт

Арендные ставки в 2021 году в торговых галереях в ТЦ Москвы, по данным Knight Frank, остались на уровне прошлого года. Максимальные базовые ставки аренды приходятся на помещения в зоне фуд-кортов и территории «островной» торговли в действующих проектах с высоким трафиком и могут достигать 120 тыс. руб. за 1 кв. м в год. Минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 тыс. кв. м для якорных арендаторов.

«Помимо прямого негативного влияния ограничений из-за пандемии COVID-19, на финансовые показатели большинства ретейлеров свой отпечаток накладывают ослабление рубля, волатильность курса валют, внедрение маркировок и онлайн-касс, рост дополнительных расходов: доставка для онлайн-заказов, антисептики и маски для офлайн-точек. Логистические проблемы, связанные с задержками поставок из-за рубежа на фоне ограничений, вынуждают международных и российских ретейлеров рассматривать вопросы о переносе производств на территорию России и стран Средней Азии», — говорит региональный директор департамента торговой недвижимости Knight Frank Евгения Хакбердиева.

Офисы пришли в себя.

Реальная ситуация в офисном секторе более позитивна, чем казалось в 2020 году. По данным компании JLL, объем сделок в Москве в уходящем году достигнет 1,4 млн кв. м, практически в два раза превысив значение предыдущего года.

Сделки аренды, по оценке аналитиков компании, составляют 90% от общего объема. Если в прошлом году было зафиксировано отрицательное чистое поглощение (на рынок «вернули» больше кв. м, чем с него «взяли») на уровне 504 тыс. кв. м, то в 2021 году показатель будет положительным — около 400 тыс. кв. м, а значит, ситуация обратная: арендаторы заняли больше площадей, чем было введено либо освободилось за год.

Гибкие офисные пространства также пользуются высоким спросом со стороны корпоративных клиентов. Так, по предварительным итогам 2021 года, суммарный объем сделок в этом сегменте составил 112 тыс. кв. м, что почти втрое превышает показатель прошлого года. В 2022 году развитие гибких офисов продолжится: в Москве уже анонсировано открытие 28 площадок общей площадью 155 тыс. кв. м, часть из которых реализуется под конкретного арендатора, отмечают в JLL.

«По данным на середину декабря, в Москве введено 556 тыс. кв. м офисов, что более чем вдвое превышает значение прошлого года, однако к моменту ввода для аренды было доступно лишь 120 тыс. кв. м из них», — говорит член совета директоров и глава департамента офисной недвижимости компании JLL Алексей Ефимов. По его словам, в результате доля свободных площадей активно снижается, в первую очередь в наиболее качественных объектах: если на конец 2020 года вакантность в классе А достигала 12,6%, то сейчас — 10,4%. Отдельно стоит упомянуть деловой район «Москва-Сити», где доля свободных площадей в этом году стала минимальной за всю историю рынка и сейчас составляет 3,7%. Эти данные свидетельствуют о восстановлении спроса на офисы. В JLL ожидают сохранения вакантности в классе А в Москве на уровне ниже 10% в будущем году. Запрашиваемые ставки аренды в 2021 году в среднем оставались на прежнем уровне. В премиальных зданиях — 35–55 тыс. руб. за 1 кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов), в классе А — 25–40 тыс. руб. за 1 кв. м в год, в классе В+ — 10–25 тыс. руб. за 1 кв. м в год. Однако если еще в начале года собственники были более гибкими и предоставляли существенные скидки, то сейчас, на фоне сокращения доступного предложения на рынке, они меньше готовы идти на уступки, так что диапазон снижения ставок аренды стал существенно меньше, отмечают в JLL.

Чего ждать в 2022 году.

В 2022 году активность на офисном рынке продолжит восстанавливаться, что отразится и на объеме сделок, который, согласно прогнозу JLL, составит около 1,6 млн кв. м.

«Мы с оптимизмом смотрим вперед и не ожидаем спада на офисном рынке — как в части спроса, так и объема нового предложения. Ближайшее время будет периодом стабилизации и небольшого роста. В 2022 году будет наблюдаться увеличение ставок аренды на офисном рынке Москвы в пределах 10%, а недорогие блоки останутся только за пределами Третьего транспортного кольца», — говорит член совета директоров и глава департамента офисной недвижимости компании JLL Алексей Ефимов.

На складском рынке в следующем году, по словам руководителя отдела складских и промышленных помещений компании JLL Евгения Бумагина, подавляющее большинство новых объектов будут строиться для конкретных клиентов и к моменту ввода в них будет доступно не более 5–10% новых площадей. Также ожидается рост арендных ставок в 2022 году. Вакантность на складском рынке Московского региона сохранится на минимальном уровне, практически в рамках статистической погрешности — около 0,3%.

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

Торговые центры: трафик низкий, но конверсия высокая.

Надежда Цветкова, директор, руководитель направления аренды торговых помещений, CBRE.

Девелопмент: объемы строительства растут, при этом меняются форматы.

⁵— Используются данные обзора, опубликованного в сети Интернет: https://new-retail.ru/business/rynok_kommercheskoy_nedvizhimosti_itogi_2021_goda_i_prognoz_na_2022_god5342/

Общая площадь ТЦ, открытых в 2021 г. в России, станет максимальной за последние 5 лет и составит 843 тыс. кв. м. Это на 10% больше, чем в 2019 году, и на 37% больше, чем в 2020. При этом, в Москве объем введенных в эксплуатацию GLA-площадей вырос на 5% по сравнению с 2020 годом, а в регионах на 102%. Характер объектов отличается в зависимости от рынка. В регионах преобладают крупные масштабные проекты, тогда как в Москве новые предложения формируют современные форматы с меньшей средней площадью объекта. Одновременно с этим многие ранее построенные ТЦ запланировали реконцепцию, необходимую для адаптации под интересы сегодняшнего потребителя.

Из наиболее интересных проектов в Москве стоит отметить долгожданный ТРЦ «Павелецкая Плаза», планируемый к открытию до конца 2021 года, от девелопера «Mall Management Group». Проект органично сочетает ландшафтный парк снаружи и трёхуровневый подземный торговый центр — внутри. Павелецкая Плаза соберет магазины-флагманы ведущих модных и спортивных брендов, а также новые для рынка Москвы ритейл-форматы.

Несмотря на все сложности, многие операторы продолжают развитие, и спрос на площади сохраняется. В то же время продолжение существования в кризисных реалиях привело к заметной трансформации структуры спроса и его перераспределению.

В структуре сделок, совершенных CBRE, высокая активность fashion-сегмента сохраняется, но его доля в структуре спроса заметно ниже 2019 и 2020 годов. Так, в 2020 году спрос упал на 4 процентных пункта в сравнении с 2019 годом, а в 2021 на 10 процентных пунктов в сравнении с 2020. Заметен в структуре спроса и очевидно наиболее устойчивый к «пандемийным» ограничениям сегмент фуд-ритейла.

В 2021 году доля супермаркетов составила 13% от общего количества занимаемых площадей. Среди арендаторов торговой недвижимости появляются и нестандартные для таких объектов: в уходящем году в структуре спроса появились коворкинги. Их доля в общей структуре сделок 2021 года составила 10%.

Тем не менее, текущий период является переходным и нельзя говорить о долгосрочности «общей картины», которую мы наблюдали в 2021 году.

Посещаемость: трафик остается низким, но ситуация постепенно улучшается. Конверсия остается высокой.

Уровень посещаемости торговых центров – ключевой фактор, определяющий развитие ситуации в сегменте. Арендаторам и арендодателям в торговых центрах пришлось продолжить существование в реальности периодических волн Covid-19 и введения ограничений. В периоды локдаунов собственники готовы идти на разумные и логичные, но краткосрочные уступки, что позволяет им сохранить свой пул арендаторов и снизить риски роста доли свободных площадей.

«Трафик» посетителей в торговых объектах по-прежнему низкий, но выше показателей 2020 года, и характеризуется более высокой конверсией – тот, кто пришёл в торговый центр, с наибольшей вероятностью совершит покупку. Планируемые ограничения на посещение общественных мест без QR-кода определённо приведут к заметному снижению трафика в ТЦ (что мы уже наблюдали в некоторых регионах). Тем не менее, это скорее краткосрочная история, которая может дать долгосрочный эффект в виде более высоких темпов вакцинации и нормализации ситуации с COVID-19, а значит возвращения покупателей в торговые центры.

Что дальше?

В конце 2021 года ожидается традиционно высокий покупательский спрос в связи с зимними праздниками, который позволит сегменту восстановиться. В 2022 ситуация с посещаемостью будет улучшаться вместе с ростом количества вакцинированных граждан. Это уже происходит на зарубежных рынках, в странах с высокими темпами вакцинации населения. Ускоренный переход определенной части розницы в онлайн «благодаря» пандемии не стал угрозой для ТЦ. Офлайн и онлайн по-прежнему существуют гармонично.

Торговые центры останутся каналом продвижения e-commerce. Физические магазины станут центром формирования клиентского опыта и местом демонстрации сильных сторон бренда.

Торговые центры уходят от имиджа закрытой коробки со стандартным набором арендаторов. Все большее внимание уделяется зонам благоустройства и отдыха, созданию общественных пространств, продолжается дальнейшее увеличение доли сегмента кафе и рестораны, а также развлекательной составляющей, расширяется пул арендаторов, характеризующихся регулярным помещением (фермерские продуктовые лавки, операторы сферы услуг, пункты выдачи, спортивный досуг, офисная функция, образование).

Стрит-ритейл: в лидерах – рестораны и салоны красоты.

Юлия Назарова, руководитель направления стрит-ритейла CBRE в Москве.

Рынок стрит ритейла по-прежнему восстанавливается после кризисного 2020 года.

Доля свободных площадей сохраняется на высоком уровне с середины 2020 г. и на текущий момент времени показатель вакансии составляет 16,4% (+1, 83 % к аналогичному периоду 20-го года).

Рост во многом связан с закрытием операторов, ориентированных на туристический трафик, несетевых ритейлеров, программой оптимизации банков.

Значительная часть пустующих сегодня помещений являются системно не востребованными, т. е. предлагаются на рынке более 12 месяцев, что сильно превышает средний срок экспонирования.

Кроме того, произошел рост общего количества помещений. Это связано с тенденцией деления крупных помещений на более мелкие (как делением на отдельные лоты, так и формированием секций в составе одного помещения). Несколько таких помещений появилось, в частности, на Тверской и Арбате. Они сдаются в аренду мини-кофейням, цветочным салонам и другим небольшим операторам.

Пандемия и вводимые ограничения не повлияли на структуру открытий, но снизили их общее количество. В целом, структура новых открытий в 2021 году осталась неизменной.

Лидирующие позиции по-прежнему занимают рестораны, операторы профиля «красота и здоровье», а также fashion-ритейлеры.

На ресторанный сегмент приходится 45%, а топ-улиц по количеству открытых ресторанов - Маросейка, Пятницкая, Покровка, на которые пришлось примерно 30% всех ресторанных открытий в центральных торговых коридорах.

Развитие всех ритейлеров остается очень точечным – если ранее они говорили про округ или улицу, то сегодня все чаще в запросах есть конкретный адрес и номер дома.

Ситуация постепенно улучшается на некоторых улицах. Лидерами по сокращению доли свободных помещений стали Покровка, Большая Дмитровка (показатель уменьшился с 10% до 6).

Эти улицы, наравне с Патриаршими Прудами и Маросейкой, пользуются популярностью среди операторов общепита и характеризуются самым минимальным показателем вакансии (6-7%). Максимальный же показатель по-прежнему на 1-ой Тверской-Ямской и Тверской. Самые дорогие, традиционно востребованные у международных ритейлеров улицы – центральная часть Кузнецкого Моста, Петровка на участке до Столешникова переулка.

Срок экспонирования на этих улицах остается одним из минимальных – 1-3 месяца, а ротация арендаторов одна из наиболее низких.

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 № 3 от 26 января 2022 года к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года, вид определяемой стоимости – справедливая (в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.).

10.3. Состав и качество оцениваемых прав

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

Доходный подход. При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка

справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

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

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

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

10.4.1. Затратный подход

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

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

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа, при 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.		270 000 000	145 000 000	148 000 000	160 000 000	450 000 000

<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		Февраль 2022 года	Февраль 2022 года	Февраль 2022 года	Февраль 2022 года	Февраль 2022 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.ru/property/propertiesRetail/162747 тел. 84953749077	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153505 тел. 84953749077	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/154119 тел. 84953749077

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В настоящем Отчете были определены корректировки (поправки) на уторгование, местоположение, удаленность от станций метро 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 феврале 2022 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 и №5 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	270 000 000	145 000 000	148 000 000	160 000 000	450 000 000
Цена предложения 1 кв.м. без НДС, руб.	120 405	157 561	155 744	86 693	234 962
Поправка на уторгование	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Скорректированная цена	108 365	141 805	140 170	78 024	211 466
Поправка на местоположение, расчет	-	1,27	1,20	1,25	0,98
Скорректированная цена	108 365	141 805	140 170	78 024	207 237
Поправка на удаленность от станции метро	1,27	1,053	-	1,33	-
Скорректированная цена	137 624	189 637	168 204	129 715	207 237
Поправка на конструктивные особенности	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	137 624	189 637	168 204	129 715	207 237
Корректировка на техническое состояние	-	0,85	-	-	0,85
Скорректированная цена	137 624	161 191	168 204	129 715	176 151
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	137 624	161 191	168 204	129 715	176 151
Поправка на этажность	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	137 624	161 191	168 204	129 715	176 151
Поправка на качество отделочных работ	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	137 624	161 191	168 204	129 715	176 151
Поправка на подъездные пути	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	137 624	161 191	168 204	129 715	176 151
Поправка на этажность	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	137 624	161 191	168 204	129 715	176 151
Поправка на масштаб	0,9882	0,9040	0,9069	0,9691	0,9727
Скорректированная цена	136 000	145 717	152 544	125 707	171 342
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м.	146 262				
Стоимость нежилого помещения общей площадью 2104,30 кв.м без НДС, руб.	307 779 127				

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

307 779 127 рублей

(Триста семь миллионов семьсот семьдесят девять тысяч сто двадцать семь рублей)

10.6. Доходный подход.

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

Такие методы оценки включают, например, следующее:

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

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

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

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

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

- *модели оценки опциона;*

- *метод дисконтированных денежных потоков.*

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

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

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

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

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

Расчет стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации производится по формуле:

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

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

Кк – коэффициент капитализации.

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

Анализ доходов и расходов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Количественным выражением снижения дохода от неполной сдачи площадей является коэффициент потери доходов от недозагрузки. Для оцениваемых помещений данный показатель определяется 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 – 2 месяца, тогда коэффициент потери доходов от недозагрузки составит 17% ($2/12 = 0,17$).

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 StatRiel 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 была выбрана средняя ставка доходности банков высшей категории надежности. По данным Banki.ru (<https://www.banki.ru/products/deposits/>) данный индикатор составил на дату оценки 6,85%.

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. Учтен 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:		0,2
- строительный риск	1	5	1	0,2
- риск износа	1	5	1	0,2
- экологический риск	1	5	1	0,2
Бизнес риск		Итого среднее:		0,3
- риск низкой ликвидности	1	5	2	0,4
- риск менеджмента	1	5	2	0,4
- 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	Премиальная шкала, %	Премия, %
Технико-технологический риск	0,2	6,85	1,37
Бизнес риск	0,3	6,85	2,055
Юридический риск	0,2	6,85	1,37
Итого премия за риск			4,7950

Таким образом, коэффициент капитализации составляет 0,1165.

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	1965	1959	2000	1956	1964
Общая площадь, м ²	2104,30	476,50	130,0	238,0	605,0	302,0
Этажность	1,2 этаж, подвал	Помещение на первом этаже жилого здания	Помещение на цокольном этаже жилого здания	Помещение на цокольном этаже нежилого здания	Помещение на первом этаже жилого здания	Помещение на первом этаже двухэтажного здания
Местоположение	г. Москва, Раменки, пр-кт. Мичуринский, д. 36	г. Москва, Университетский просп., 6К2	г. Москва, Университетский просп., 21К2	г. Москва, ул. Улофа Пальме, 1	г. Москва, Ленинский просп., 70/11	Москва, Минская ул., 5
Локальные особенности местоположения	Ст. метро «Раменки» - в непосредственной близости (1 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Университет» - приблизительно 1,4 км (17 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Ломоносовский проспект» - приблизительно 1 км. (12 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Минская» - приблизительно 1,3 км. (15 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Университет» - приблизительно 850 м. (10 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Филевский парк» - приблизительно 550 м. (6 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик
Фундаменты	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный
Стены	Панельные	Кирпичные	Кирпичные	Монолитные	Блочные	Кирпичные
Перекрытия	Железобетон плиты	Железобетон плиты	Железобетон. плиты	Железобетон. плиты	Железобетон плиты	Железобетон плиты
Отделка	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт

Инженерные коммуникации (наличие, источники) Электричество Канализация Отопление Вода (холл./гор.) Вентиляция Охранная сигнализация Видеонаблюдение Кондиционирование Интернет	От магистральных сетей От магистральных сетей	От магистральных сетей От магистральных сетей	От магистральных сетей От Магистральных сетей	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Отличное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Цена аренды за все помещение в месяц, рублей		550 001	200 000	285 000	1 040 000	660 000
Условия финансирования и налогообложения		с НДС	без НДС	без НДС	с НДС	с НДС
Операционные расходы		Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Включены
Вид цены (сделка/предложения)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата действия цены		Февраль 2022 года	Февраль 2022 года	Февраль 2022 года	Февраль 2022 года	Февраль 2022 года
Источник получения информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/260806374/ +79096989294	https://www.cian.ru/rent/commercial/267115521/ +79163543285	https://www.cian.ru/rent/commercial/265626225/ +79012210191	https://www.cian.ru/rent/commercial/234694663/ +79816665869	https://www.cian.ru/rent/commercial/268621686/ +79651077551

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

Корректировка исходных данных.

Обоснование корректировок

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

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

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

Корректировка на удаленность от станции метрополитена

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

4. Поправка на дату продажи/предложения применяется к ценам сделок/предложений в зависимости от давности сделки или времени нахождения объекта на рынке в форме оферты. Так как все объекты предлагаются к продаже в феврале 2022 года поправка не применялась.

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

6. Поправка на масштаб рассчитывается на 1 кв.м. аналогов и учитывает тот факт, что при прочих равных условиях цена аренды единицы площади больших зданий меньше, чем небольших. В данном случае учитывается тот факт, что объект оценки можно сдать в аренду не только целиком, но и отдельными помещениями, поправка на масштаб не применяется.

7. Поправка на техническое состояние. Приводится к ценам наблюдаемых исходных данных, отличающихся от объекта оценки степенью износа, годом постройки и прочее. Корректировка на техническое состояние рассчитывается согласно Правилам оценки физического износа зданий ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой, Сборника норм для оценки строений, Том 1, разработанному Управлением государственного страхования по МО, исходя из скидок на износ объекта оценки и наблюдаемых исходных данных. Поправка вводилась к исходным данным № 2 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. Объект оценки – нежилые помещения, расположенные на первом, втором и подвальном этажах здания, данный вид поправки не рассчитывался.

12. Поправка на величину операционных расходов – поправка принята к аналогам, включающим в стоимость аренды величину операционных расходов, по данным исследования «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2021» автора: Живаева Максима Витальевича, члена РОО, в размере 13%.

Расчет стоимости

Таблица 14

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	458 334	200 000	285 000	866 667	550 000
Стоимость аренды 1 кв.м. в месяц, руб.	962	1 538	1 197	1 433	1 821
Поправка на уторгование	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Скорректированная цена	914	1 461	1 137	1 361	1 730
Поправка на местоположение	-	-	1,25	-	1,25
Скорректированная цена	914	1 461	1 421	1 361	2 163
Корректировка на удаленность от станции метро	1,23	1,11	1,11	1,05	1,05
Скорректированная стоимость, руб.	1 124	1 622	1 577	1 429	2 271
Корректировка на дату действия цены	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	1 124	1 622	1 577	1 429	2 271
Поправка на конструктивные особенности	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	1 124	1 622	1 577	1 429	2 271
Поправка на инженерные коммуникации	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	1 124	1 622	1 577	1 429	2 271
Поправка на техническое состояние	-	0,90	-	-	-
Скорректированная стоимость	1 124	1 460	1 577	1 429	2 271
Поправка на расположение помещения в здании	-	-	-	-	-
Скорректированная стоимость	1 124	1 460	1 577	1 429	2 271

Поправка на класс качества	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	1 124	1 460	1 577	1 429	2 271
Поправка на масштаб	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	1 124	1 460	1 577	1 429	2 271
Поправка на передаваемые имущественные права	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	1 124	1 460	1 577	1 429	2 271
Поправка на условия финансирования	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	1 124	1 460	1 577	1 429	2 271
Поправка на условия продажи	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	1 124	1 460	1 577	1 429	2 271
Поправка на величину операционных расходов	-	-	-	-	0,87
Скорректированная стоимость, руб.	1 124	1 460	1 577	1 429	1 976
Удельный вес аналога в стоимости объекта	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Средняя скорректированная стоимость арендной платы за 1 кв.м.в месяц, руб.	1 513				
Стоимость аренды за 1 кв.м. в год	18 156				

Скорректированная средняя стоимость аренды 1 кв. м. нежилого помещения составляет 1 513 рублей в месяц или 18 156 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)	18 156 руб.
Потенциальный валовый доход	38 205 671 руб.
Коэффициент арендопригодной площади	0,90
Потери от недозагрузки	0,83
Действительный валовый доход	28 539 636 руб.
Операционные расходы	-
Резервы	-
Чистый операционный доход	28 539 636 руб.

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

$$28\,539\,636 / 0,1165 = 244\,975\,416 \text{ рублей.}$$

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

244 975 416 рублей

(Двести сорок четыре тысячи девятьсот семьдесят пять тысяч четыреста 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:

307 779 127 рублей

(Триста семь миллионов семьсот семьдесят девять тысяч сто двадцать семь рублей)

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

Расчет стоимости доходным подходом показал следующий результат:

244 975 416 рублей

(Двести сорок четыре тысячи девятьсот семьдесят пять тысяч четыреста 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 15

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:

$$307\,779\,127 \times 0,50 + 244\,975\,416 \times 0,50 = 276\,377\,272 \text{ рубля.}$$

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

Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилого 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» февраля 2022 года, без учета НДС, составляет:

276 377 272 рубля

(Двести семьдесят шесть миллионов триста семьдесят семь тысяч двести семьдесят два рубля)

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

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

13. КВАЛИФИКАЦИЯ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

Настоящая оценка была выполнена в соответствии с Законом № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №297, Федеральным стандартом оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №298, Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №299, Требованиями к отчёту 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://russian.rt.com/business/article/942501-rossiya-ekonomika-itogi-2021>
<https://ria.ru/20211222/ekonomika-1764874611.html>, <https://moslenta.ru/card/mer-moskvy-podvel-itogi-2021-goda-chto-oni-izmenili-v-zhizni-moskvichei.htm>
<https://realty.rbc.ru/news/61bfa3be9a79473f7b60e45b>
https://new-retail.ru/business/rynok_kommercheskoy_nedvizhimosti_itogi_2021_goda_i_prognoz_na_2022_god5342/
- 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/260806374/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/267115521/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/265626225/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/234694663/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/268621686/>
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:

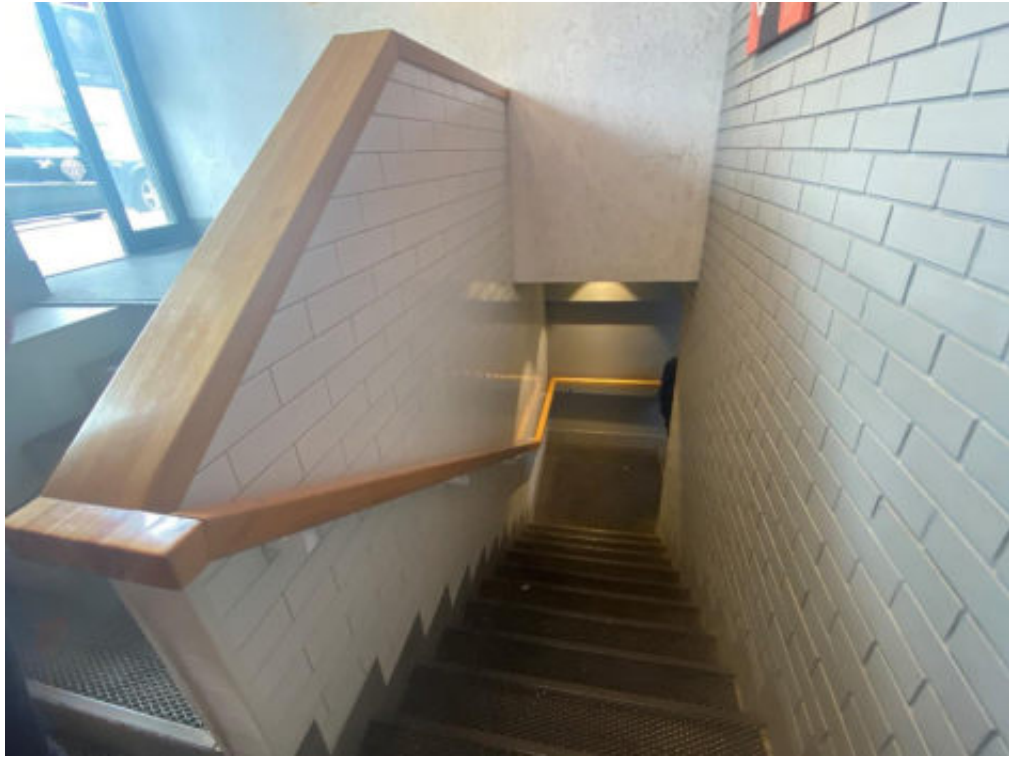
Информация, размещенная на страницах интернет-сайтов: <http://wikipedia.org>.

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.













Выдача безвозмездного государственного земельного участка, принадлежащего на праве собственности государственному предприятию, является **неподлежащим государственной регистрации** в Едином государственном реестре недвижимости.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект 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 1
18 января 2021г. № КУВН-001/021-791/024			
Кадастровый номер:	72:07:001:003:141/04		
Номер кадастрового квартала:	72:07:001:003		
Дата проведения кадастрового плана:	24.05.2013		
Рабочий кадастровый государственный учетный номер:	Идентификационный номер 253313, Идентификационный номер 253313 102116671:001:0013:0011:0005-00006, Учетный номер 0496		
Адрес:	Москва, Раменки, пр-кт. Митуринский, д. 36		
Площадь, кв.м:	2104,3		
Назначение:	Жилая		
Назначение:	Помещение		
Ранг, или этаж, на котором расположено помещение, жилищно-место:	Этаж №2, Подвал №1, Этаж №1		
Вид жилого помещения:	Жилые помещения		
Кадастровая стоимость, руб.:	355548092		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	72:07:001:003:1101		
Виды разрешенного использования:	жилищное использование		
Сведения об объекте недвижимости в определенному виду жилищного строительства жилищного фонда, к жилому помещению жилищного фонда социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Служит ли объект недвижимости:	Служит объектом ипотеки		
Общие сведения:	данные отсутствуют		
Получателя выписки:	Учлен Олег Александрович		



полное наименование должности:	полное наименование должности:
	Инициалы, фамилия
	КУЗНЕЦОВА А.В.
	ИНЖЕНЕР 2 КАТ

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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №1, Родило 2	Всего листов: разделов 2, 5	Всего листов: частей 3
[8 января 2021г. № КУВР-001/2021-781024		
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 "Металлик-Ньюст", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов домохозяйства
2	Инд. номер и дата государственной регистрации права:	3.1	Общая долевая собственность 77:07-001/003/14104-77/001/2019-15 24.10.2019 12:12:28
4	Отражены права и обременения объекта недвижимости		



ПОЛНОМ ОБОУПРАВЛЕНИЕ, ЛИЦОВЫЕ	ПОДПИСЬ	ПОДПИСЬ: АРМЕНА А. И. ИИЖЕВЕР ТАТ
-------------------------------	---------	--------------------------------------

Имя/фамилия		Имя/фамилия	
Имя/фамилия		Имя/фамилия	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2. 4	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	код: 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>Доверительное управление 30.12.2020 09:21:03 07:07:001/003/14/04-77:091/2020-17 по 01.10.2021</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "Уральская компания "Металлург-Бизнес", ИНН 3445109706</p> <p>Договор о передаче прав и обязанностей, № 2020/АР/МУ/АТ.1, Выдан 10.09.2020</p> <p>Новосибирск и допозволения в правах доверительного управления, № 0642-04119279-15, Выдан 22.10.2020</p> <p>Иркутск и допозволения в правах доверительного управления, № 0642-04119279-12, Выдан 25.07.2019</p> <p>Иркутск и допозволения в правах доверительного управления, № 0642-04119279-11, Выдан 02.04.2019</p> <p>Челябинск и допозволения в правах доверительного управления, № 0642-04119279-10, Выдан 26.02.2019</p> <p>Новосибирск и допозволения в правах доверительного управления, № 0642-04119279-9, Выдан 01.03.2018</p> <p>Иркутск и допозволения в правах доверительного управления, № 0642-04119279-8, Выдан 12.09.2017</p> <p>Иркутск и допозволения в правах доверительного управления, № 0642-04119279-7, Выдан 10.03.2017</p> <p>Иркутск и допозволения в правах доверительного управления, № 0642-04119279-6, Выдан 01.12.2016</p> <p>Иркутск и допозволения в правах доверительного управления, № 0642-04119279-5, Выдан 27.10.2016</p> <p>Иркутск и допозволения в правах доверительного управления, № 0642-04119279-4, Выдан 11.02.2010</p> <p>Иркутск и допозволения в правах доверительного управления, № 0642-04119279-3, Выдан 14.04.2009</p> <p>Новосибирск и допозволения в правах доверительного управления, № 0642-04119279-2, Выдан 30.09.2008</p> <p>Правила доверительного управления барельефными инвестиционными фондами недвижимости "Атлант" Выдан 17.10.2006</p> <p>Псковский суд, № АФ0-79/2019/09, Выдан 18.05.2018 Арбитражный суд Московского округа</p> <p>Определение суда от 08.08.2018 № А40-79/2019/09-6-629, Выдан 15.12.2017 Арбитражный суд города Москвы</p>	



Имя/фамилия	Имя/фамилия
Имя/фамилия	Имя/фамилия
Имя/фамилия	Имя/фамилия
Имя/фамилия	Имя/фамилия

Имя/фамилия
Имя/фамилия
Имя/фамилия

Повышение над объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего колонок: 3	Всего листов выписки: 12
18 января 2021г. № КУИ/Е-001/21021-29/074			
Кадастровый номер: 77:07:001/003/14/04			
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости		
4.1	ипк:	Архан.	
	дата государственной регистрации:	08.08.2012 09:50:09	
	номер государственной регистрации:	77-77-07/03/02/012-043	
	срок, на который установлена ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.08.2012 с даты государственной регистрации до 19.01.2016 г.	
	уточн. в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Акционерной общество "Торговый дом "ЧЕРЕКЕСТОК", ИНН: 7724029116	
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилого здания, Выдан 28.03.2012	
4.	Отсутствие прав и обременение объекта недвижимости		



Инициалы, Фамилия	ПОПОВА, ФАМИЛИЯ
Подпись	А.В. ПОПОВА А.В. ИЗЖЕНЕРЪ НАУ

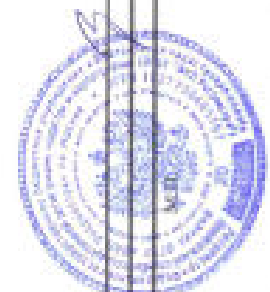
Пояснение			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 12
18 января 2021г. № КУВНН-501/21021-79/074			
Квартальный номер: 77-07-001/2003-10/04			
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.3	ИФЕ	Аренда	
	дата государственной регистрации:	08.08.2012 09:00:09	
	номер государственной регистрации:	77-77-07/03/2012-083	
	срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.08.2012 с даты государственной регистрации до 19.01.2016 г.	
	лицо, в пользу которого установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Горюхов дом "ПЕРЕКРЕСТОК", ИНН: 7726029116	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого здания, Выдан 28.03.2012	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		



Инициалы, фамилия	Инициалы, фамилия
-------------------	-------------------

С.Ф.МАЛОВА А.В.
ИИЖЕРЕРЪ ВАУ

Помещение _____		или объекта недвижимости _____	
Лист №5 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов раздела: 12
18 апреля 2021г. № КУВН-001/2021-791024			
Кадастровый номер: 75:07/001/003/14/04			
3	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, ограничение права без государственного в силу закона согласия третьего лица, супруга.	данные отсутствуют	



подпись _____	инициалы Ф.И.О. _____
полное наименование должности _____	


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

Помещение			
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: 77:07-001-3003-14104			
Кадастровый номер: 77:07-001-3003-14104			
Помещение (этаж): 2			



Масштаб: 1:	Условные обозначения:	Инициалы, фамилия
подпись полномочного должностного лица:	подпись:	КУШКОВА Ж.Б. ИИЖЕР 3 КАУ

Лист 8

Поселение	
для общины религиозности	
Лист №21 Религ. 5	Итого религий: 1
Итого религий религия 5: 5	Итого религий религий: 12
18 января 2021г. № КУИИ-001/2021-79/024	
Балансовый номер: 17-07-001-1003-14104	
Балансовый номер: Номер учета (баланс):	
17-07-001-1003-14104 2	
	
Масштаб 1:1	
Итого религий:	



Инициалы, фамилия
КУДЯВЦОВА А.В.
Инициалы
ИВАНОВ А.А.
Инициалы, фамилия
КУДЯВЦОВА А.В.
Инициалы, фамилия
ИВАНОВ А.А.

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



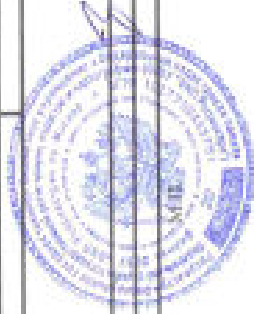
Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____




Исполнитель: _____	Исполнитель: _____	Исполнитель: _____	Исполнитель: _____
Подпись: _____	Подпись: _____	Подпись: _____	Подпись: _____
Имя: _____	Имя: _____	Имя: _____	Имя: _____
Фамилия: _____	Фамилия: _____	Фамилия: _____	Фамилия: _____

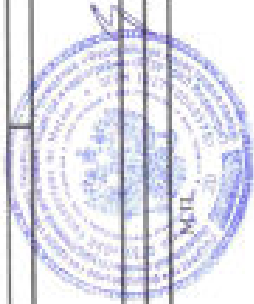
КУДЯВОВА А.В.
ИЖЕНЕР 3 КАТ

Поселение	
г.п.п. области историчности	
Лист 854 Проект 3	Всего листов: 3
Всего листов: 1,2	
ИЗ ЛИСТА 2071Е 86 КВ/84-501/2021-791824	
Кадастровый номер:	
77:07:001:3003-14104	77:07:001:3003-14104
Кадастровый номер:	
77:07:001:3003-14104	Номер этажа (этажей):
	0
	
Масштаб 1:	
Условные обозначения:	




Исполнитель: ООО "САМАНОВА А.В."
ИНН: 77-07-0013003
ОГРН: 5047003882
Юридический адрес: 125080, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 28, стр. 1
Контактный телефон: 8 (495) 770-00-00
Сайт: www.samanova.ru

Почтовый индекс		77 07 001 3003 4104	
Имя, фамилия, отчество			
Имя, фамилия, отчество			
Лист №5 Раздел 3	Всего листов раздела 5, 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 12
18 января 2021г. № КС/014-06/12021-79/024			
Судебный номер: 77-07-0013003-4104			
Судебный номер: 77-07-0013003-4104			
Судебный номер: 77-07-0013003-4104			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	



полное наименование организации	подпись
Исполнительное производство	подпись
Исполнительное производство	подпись

Исполнительное производство
 ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ ПРОИЗВОДСТВО
 № 77-07-0013003-4104

Помещение или объекта недвижимости			
Лист №6 Раздел 5	Всего листов разделов 5, 6	Всего разделов 3	Всего листов выписки 12
18 января 2021г. № 80/ВМ-001/2021-791024			
Кадстровый номер: 77-07/003/0003/14104			
Кадстровый номер: 77-07/003/0003/14104			
Номер этажа (этажей): 1			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	



ИЗДАНИЕ ПОДГОТОВЛЕНО ИЗДАТЕЛЬСТВОМ	ИЗДАТЕЛЬСТВО	ИЗДАТЕЛЬСТВО	ИЗДАТЕЛЬСТВО
ИЗДАТЕЛЬСТВО	ИЗДАТЕЛЬСТВО	ИЗДАТЕЛЬСТВО	ИЗДАТЕЛЬСТВО

ИЗДАТЕЛЬСТВО
ИЗДАТЕЛЬСТВО

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.) Ми-чуринский 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.

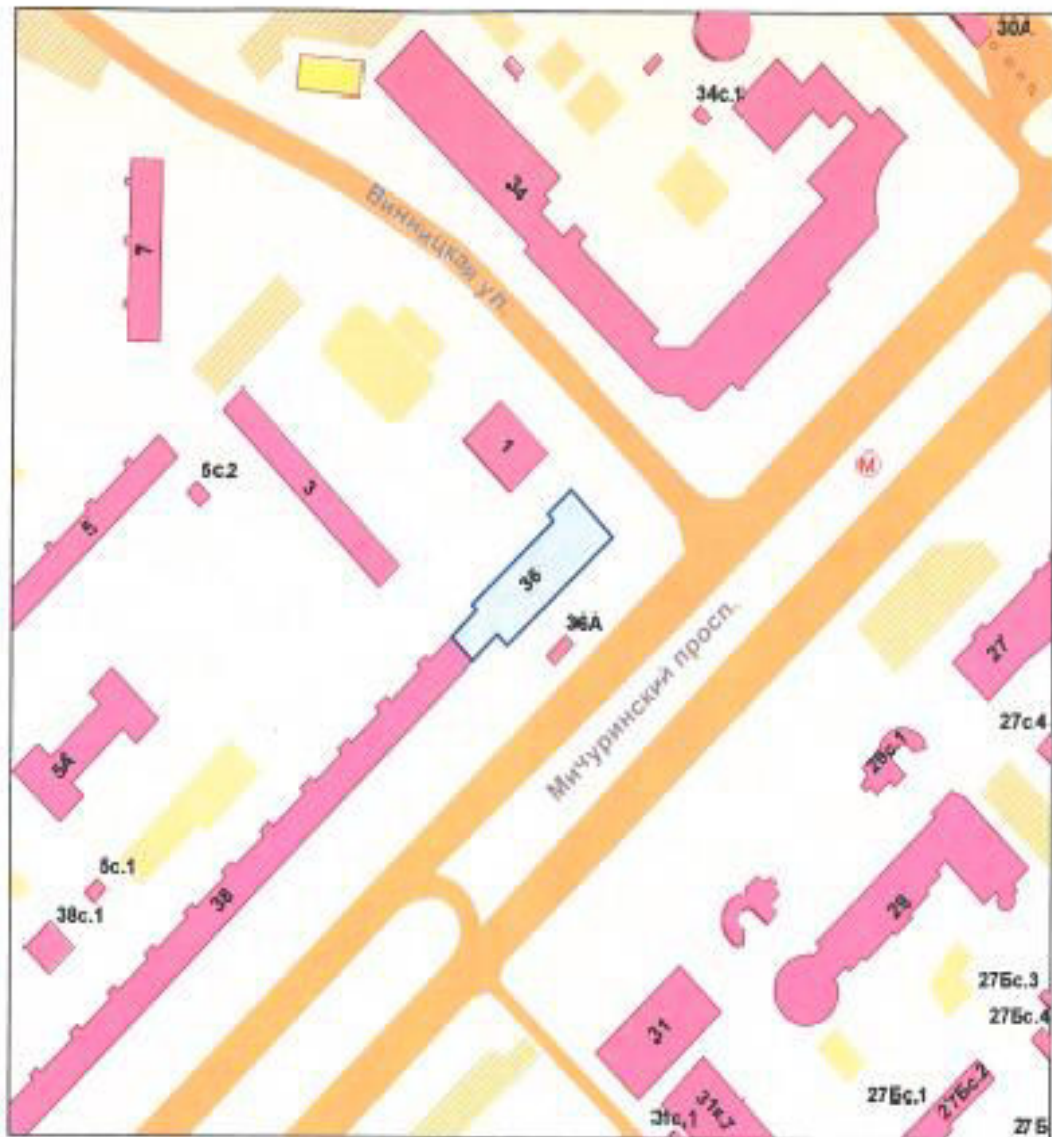
31.12.2019 г.



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



2119821

II. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: Мичуринский проезд, д. 10
 кадастровый №: 50/010/008/2018/001/001/001/001
 кадастровый №: 50/010/008/2018/001/001/001/001
 кадастровый №: 50/010/008/2018/001/001/001/001
 кадастровый №: 50/010/008/2018/001/001/001/001

ПОДВАЛ



№1
 Ввод в эксплуатацию
 объекта недвижимости
 по адресу: Мичуринский проезд, д. 10

Сведения об объекте
 недвижимости
 по адресу: Мичуринский проезд, д. 10
 кадастровый №: 50/010/008/2018/001/001/001/001
 кадастровый №: 50/010/008/2018/001/001/001/001
 кадастровый №: 50/010/008/2018/001/001/001/001

1. ПОСТАВЛЯЮЩИЙ ПЛАН
 на здание: _____, Московская область, _____
 кадастровый №: _____, _____
 кадастровый №: _____, _____
 кадастровый №: _____, _____
 кадастровый №: _____, _____

1 ЭТАЖ



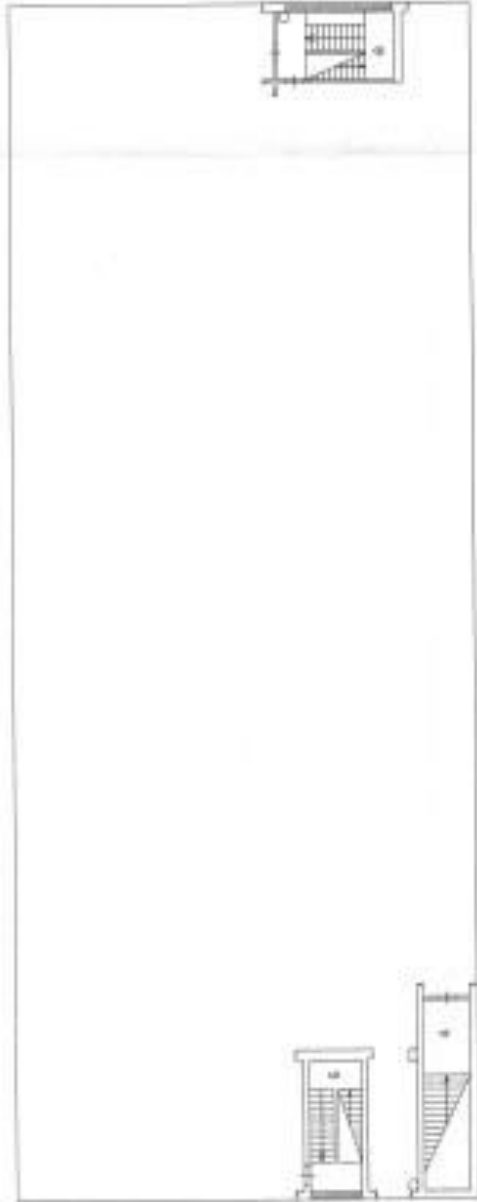
Составлена и утверждена
 в соответствии с проектом № 10/03/2007
 от 10.03.2007 г. № 10/03/2007
 от 10.03.2007 г. № 10/03/2007

Разработана на основании
 № 10/03/2007
 от 10.03.2007 г. № 10/03/2007
 от 10.03.2007 г. № 10/03/2007

Итого утвержденных
 № 10/03/2007
 от 10.03.2007 г. № 10/03/2007

II. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 от здания _____

2 ЭТАЖ



ИЗ
 Внесены изменения в
 проектную документацию
 № _____

Согласовано: _____

Масштаб 1:200

Стр. 5

III. Экспликация к поэтажному плану помещения

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

Помещение №1 Тип: Нежилое

ф.25

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

Этаж	№№ комнат	Характеристика комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				
				основ.	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	2,5	2,5					склад 17.12.2019 г.	
	8а	коридор	2,9	2,9					склад 17.12.2019 г.	
	9	парниковерсная	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	парниковерсная	9,5	9,5					склад 17.12.2019 г.	
	18	парниковерсная	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 38

Стр. 48

27	Большевая	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	8,8		8,8				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	взвеш.	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	888,7	316,7					
Нежилые помещения всего		975,4	888,7	316,7					
в т.ч. Торговые		248,0	223,5	22,5					
Склады		661,6	389,6	372,2					
Прочие		67,6	45,6	22,0					

Помещение № 1а Тип: Нежилое

ф 25

Необходима текущая инвентаризация

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

Этаж	№№ комнат	Характеристика комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота см.	Примечание Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	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, 11а, 11г, 11д, 11а, 11ж, 11и, 11к, 11л, 11м, 11н, 11о, 11п, 11р, 11с, 11т, 11у, 12, 15, 15а, 18)
 Разрешение на возведение объекта не предъявлено (ком. 6,8)
 Решение префектуры АО о согласовании проведения работ о перепланировке квартиры (помещения) от 27.04.2009 г. № ОК-М1-638/9-(0)-1

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
1	1	тамбур	1,9		1,9				таргов. 17.12.2019 г.
	2	кабинет	12,5	12,5					таргов. 17.12.2019 г.
	3	лестница	6,0		6,0				прочих 17.12.2019 г.
	4	уборная	1,7		1,7				таргов. 17.12.2019 г.
	5	помещение подсобное	2,9		2,9				таргов. 17.12.2019 г.
	6	коридор	7,0		7,0				таргов. 17.12.2019 г.
	7	помещение приема-выдачи	42,9		42,9				таргов. 17.12.2019 г.
	8	кладовая	2,8		2,8				таргов. 17.12.2019 г.
	9	помещение подсобное	2,8		2,8				таргов. 17.12.2019 г.
	10	помещение подсобное	32,2		32,2				таргов. 17.12.2019 г.
	11	зал торговый	210,2	210,2					таргов. 17.12.2019 г.
	11а	тамбур	1,9		1,9				таргов. 17.12.2019 г.
	11б	шкаф встроенный	0,5		0,5				таргов. 17.12.2019 г.
	11в	помещение подсобное	6,6		6,6				таргов. 17.12.2019 г.
	11г	тамбур	2,8		2,8				таргов. 17.12.2019 г.
	11д	зал	92,5	92,5					таргов. 17.12.2019 г.
	11е	зал	8,1	8,1					таргов. 17.12.2019 г.
	11ж	санузел	3,7		3,7				таргов. 17.12.2019 г.
	11з	шкаф встроенный	0,7		0,7				таргов. 17.12.2019 г.
	11и	санузел	1,8		1,8				таргов. 17.12.2019 г.
	11к	зал торговый	76,2	76,2					таргов. 17.12.2019 г.
	11л	зал торговый	12,1	12,1					таргов. 17.12.2019 г.
	11м	зал торговый	70,8	70,8					таргов. 17.12.2019 г.
	11н	помещение подсобное	14,4		14,4				таргов. 17.12.2019 г.
	11о	зал обеденный	162,5	162,5					таргов. 17.12.2019 г.
	11п	тамбур	5,7		5,7				таргов. 17.12.2019 г.
	11р	умывальная	5,6		5,6				таргов. 17.12.2019 г.
	11с	уборная	2,4		2,4				таргов. 17.12.2019 г.
	11т	уборная	2,4		2,4				таргов. 17.12.2019 г.
	11у	тамбур	16,1		16,1				таргов. 17.12.2019 г.

	12	уборная	3,2	3,2					торгов	17.12.2019 г.
	14	тамбур	6,0	6,0					торгов	17.12.2019 г.
	15	коридор	3,0	3,0					торгов	17.12.2019 г.
	15а	помещение подсобное	2,0	2,0					торгов	17.12.2019 г.
	16	коридор	1,8	1,8					торгов	17.12.2019 г.
	17	помещение подсобное	9,3	9,3					торгов	17.12.2019 г.
	18	зал торговый	95,6	95,6					торгов	17.12.2019 г.
	б	склад						33,4	-	17.12.2019 г.
	в	склад						8,8	-	17.12.2019 г.
Итого по помещению			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:										
* Площади 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	9,6		9,6			320	прочие 09.08.2013 г.	
Итого по помещению			9,6		9,6					
Нежилые помещения всего			9,6		9,6					
в т.ч. Прочие			9,6		9,6					

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

Этаж	№№ комнат	Характеристика комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		Дата обследования
1	А	клетка лестничная	25,7		25,7				320	проект 17.12.2019 г.
	Б1	клетка лестничная	3,9		3,9					проект 17.12.2019 г.
	Б	тамбур	2,0		2,0					проект 17.12.2019 г.
	В	клетка лестничная	16,8		16,8					проект 09.08.2013 г.
	В	тамбур	3,4		3,4					проект 09.08.2013 г.
	В1	тамбур	1,6		1,6					проект 09.08.2013 г.
	В2	тамбур	1,6		1,6					проект 09.08.2013 г.
	Г	клетка лестничная	24,9		24,9					проект 17.12.2019 г.
	Г1	тамбур	4,0		4,0					проект 17.12.2019 г.
	Г2	коридор	8,8		8,8					проект 17.12.2019 г.
	Г3	гардеробная	8,5		8,5					проект 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	проект 17.12.2019 г.
	Б	клетка лестничная	16,5		16,5					проект 17.12.2019 г.
	В	клетка лестничная	17,9		17,9					проект 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	961,0	214,6				
Складские	670,0	391,6	280,4				

Прочие	330,4	45,6	101,2				
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.	1266,2
Степень благоустройства здания	Водопровод - централизованный; Канализация - централизованная; Отопление - центральное от ТЭЦ; Горячее водоснабжение - централизованное; Газоснабжение - нет; Электроснабжение - 220 В. Скрытая проводка; Напольные электроплиты - нет; Лифты грузовые - 5 шт.; Лифты пассажирские - нет; Лифты грузопассажирские - нет

V. Сведения о помещении

Оборудование помещений приборами учёта

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

Ответственный исполнитель

Проверил



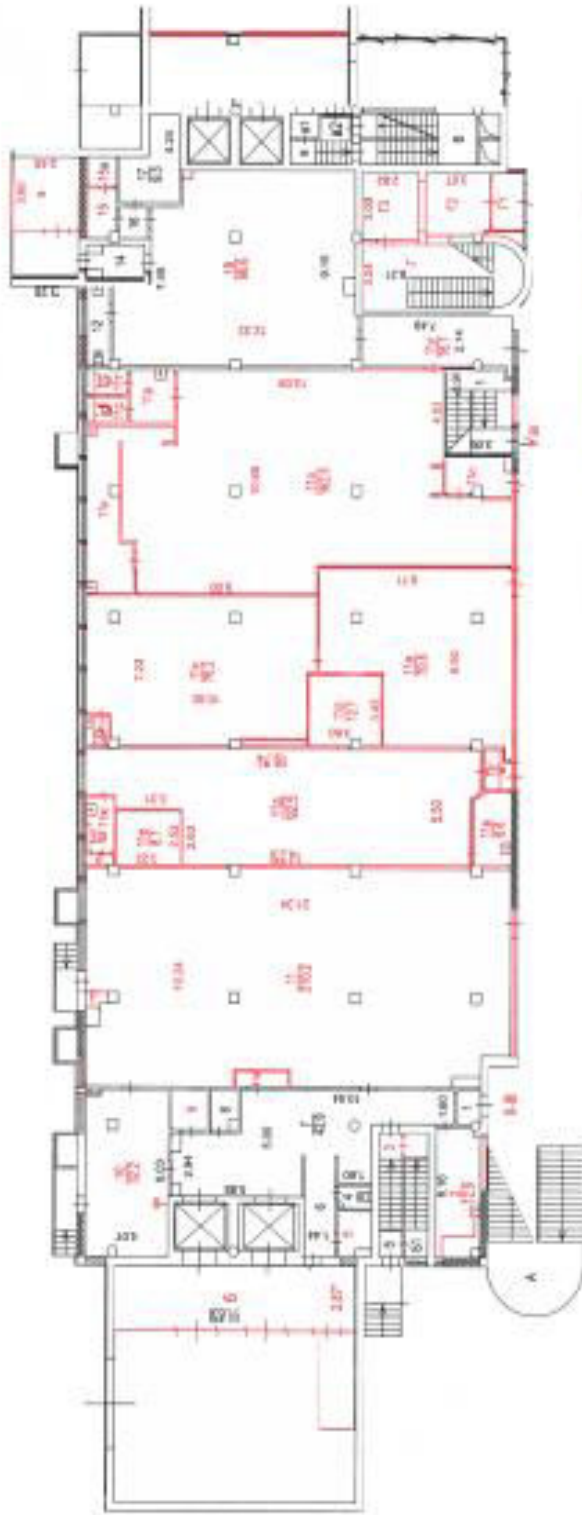
Янин С.А.

31.12.2019г.

Руководитель группы
по эксплуатации строений
и сооружений 1-го инженерного
отдела Второго ТУ
С.С. Шумяков

ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: _____
 Архитектор: _____
 Инженер: _____
 Инженер: _____
 Инженер: _____

1 ЭТАЖ



№3
 В случае изменения условий
 использования
 ТЭУ МКУ №3

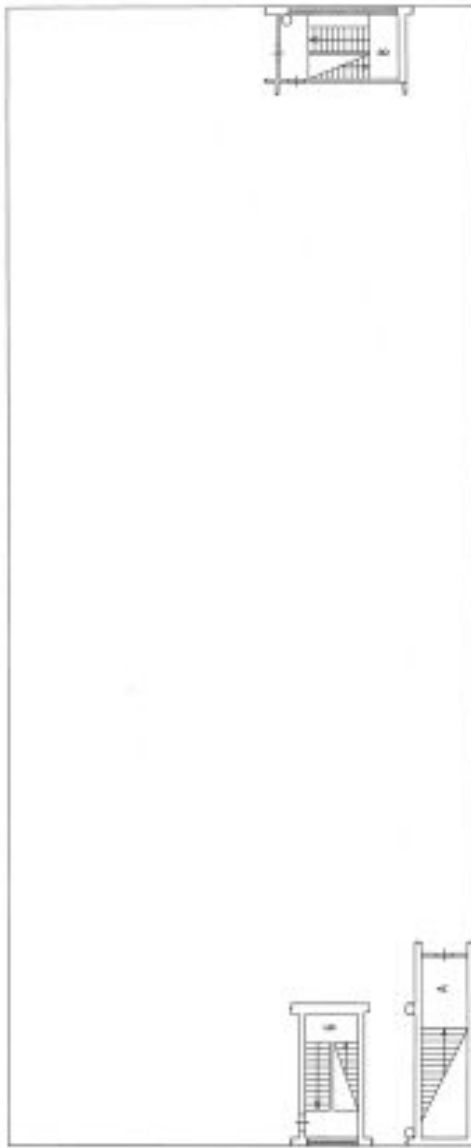
Разработка на основании
 на основании
 №3-03
 ГП «Моспроект-118»
 "20" декабря 2011 г.
 Москва, Дзержинский пр. д. 118
 Проектировщик: _____

Составлено в соответствии с
 требованиями к плану
 градостроительного зонирования
 №3-03-01-01-001-001
 (П) Моспроект-118

Масштаб 1:200

ПОСТАЖИЊИЙ ПЛАН
 по адресу: Минский район
 (наименование объекта)
 (дата) 04 08 2019
 (год)
 (номер документа)
 (номер документа)

2 ЭТАЖ



№3
 План 109 приращен
 владения
 (у М. у. 04/01/19)

План был составлен по заданию
 от 17 августа 2019 г.
 Планом от 2019 г.
 Проверка Минский район 2019 г.

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: Немилосе

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,36-39,38а,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	
			общая	в том числе		в том числе				
				основ.	вспом.	лоджий	балконов			прочие
подвал	1	пункт тепловой	21,8	21,8				320	прочие 17.12.2019 г.	
	2	посленица	10,9	10,9					прочие 17.12.2019 г.	
	3	кабинет	13,9	13,9					опись 17.12.2019 г.	
	4	коридор	9,1	9,1					опись 17.12.2019 г.	
	4а	лифт	5,0	5,0					опись 17.12.2019 г.	
	4б	лифт	5,0	5,0					опись 17.12.2019 г.	
	5	помещение подсобное	10,1	10,1					опись 17.12.2019 г.	
	6	помещение подсобное	6,6	6,6					опись 17.12.2019 г.	
	7	цех	15,4	15,4					опись 17.12.2019 г.	
	8	санузел	2,5	2,5					опись 17.12.2019 г.	
	8а	коридор	2,8	2,8					опись 17.12.2019 г.	
	9	парикмахерская	11,6	11,6					опись 17.12.2019 г.	
	10	помещение подсобное	8,5	8,5					опись 17.12.2019 г.	
	11	кладовая	3,6	3,6					опись 17.12.2019 г.	
	12	помещение подсобное	3,6	3,6					опись 17.12.2019 г.	
	13	коридор	2,2	2,2					опись 17.12.2019 г.	
	14	уборная	2,9	2,9					опись 17.12.2019 г.	
	15	уборная	3,0	3,0					опись 17.12.2019 г.	
16	коридор	28,6	28,6					опись 17.12.2019 г.		
17	парикмахерская	9,5	9,5					опись 17.12.2019 г.		
18	парикмахерская	13,1	13,1					прочие 17.12.2019 г.		



02 93 19 0005968

19	электрощитовая	10,7	10,7					склад	17.12.2019 г.
20	коридор	31,8		31,8				склад	17.12.2019 г.
21	комната охраны	4,6		4,6				склад	17.12.2019 г.
22	саунет	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	саунет	8,0	8,0					склад	17.12.2019 г.
27	бильярдная	2,8		2,8				склад	17.12.2019 г.
28	прочие	3,3	3,3					склад	17.12.2019 г.
29	гардеробная	11,2		11,2				склад	17.12.2019 г.
34	зал торговый	224,5	224,5					склад	17.12.2019 г.
34а	помещение подсобное	22,3		22,3				склад	17.12.2019 г.
35	зал торговый	18,1	18,1					склад	17.12.2019 г.
35а	помещение подсобное	2,9		2,9				склад	17.12.2019 г.
36	помещение подсобное	9,9		9,9				склад	17.12.2019 г.
37	постница	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					
Налог на имущество всего		975,4	658,7	316,7					
в т.ч. Торговые		246,0	223,5	22,5					

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

стр. 3

Складские	661,6	309,6	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 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.	подв.п.	балконов			прочих
подвал	1	помещение подсобное	8,2		8,2			320	карта 09.08.2013 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 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.	подв.п.	балконов			прочих
1	1	тамбур	1,9		1,9			320	карта 17.12.2010 г.	
	2	кабинет	12,5	12,5					карта 17.12.2010 г.	
	3	пастель	6,0		6,0				карта 17.12.2010 г.	
	4	уборная	1,7		1,7				карта 17.12.2010 г.	
	5	помещение подсобное	2,9		2,9				карта 17.12.2010 г.	
	6	коридор	7,0		7,0				карта 17.12.2010 г.	
	7	помещение приема-выдачи	42,9		42,9				карта 17.12.2010 г.	
	8	кладовая	2,8		2,8				карта 17.12.2010 г.	
	9	помещение подсобное	2,8		2,8				карта 17.12.2010 г.	
	10	помещение подсобное	32,2		32,2				карта 17.12.2010 г.	
	11	зал торговый	210,2	210,2					карта 17.12.2010 г.	
	11а	тамбур	1,9		1,9				карта 17.12.2010 г.	
	11б	шкаф встроенный	0,5		0,5				карта 17.12.2010 г.	
	11в	помещение подсобное	6,6		6,6				карта 17.12.2010 г.	
	11г	тамбур	2,8		2,8				карта 17.12.2010 г.	

Адрес (иное описание местоположения):
 город Москва, Мичуринский проспект, дом 35

стр. 4

	11а	зал	92,5	92,5					торгов	17.12.2019 г.
	11а	зал	8,1	8,1					торгов	17.12.2019 г.
	11к	санузел	3,7		3,7				торгов	17.12.2019 г.
	11а	шкаф встроенный	0,7		0,7				торгов	17.12.2019 г.
	11н	санузел	1,0		1,0				торгов	17.12.2019 г.
	11а	зал торговый	76,2	76,2					торгов	17.12.2019 г.
	11л	зал торговый	12,1	12,1					торгов	17.12.2019 г.
	11м	зал торговый	70,8	70,8					торгов	17.12.2019 г.
	11н	помещение подсобное	14,4		14,4				торгов	17.12.2019 г.
	11о	зал обеденный	162,0	162,0					торгов	17.12.2019 г.
	11п	тамбур	5,7		5,7				торгов	17.12.2019 г.
	11р	умывальник	5,8		5,8				торгов	17.12.2019 г.
	11о	уборная	2,4		2,4				торгов	17.12.2019 г.
	11т	уборная	2,4		2,4				торгов	17.12.2019 г.
	11у	тамбур	16,1		16,1				торгов	17.12.2019 г.
	12	уборная	3,2		3,2				торгов	17.12.2019 г.
	14	тамбур	6,0		6,0				торгов	17.12.2019 г.
	15	коридор	3,0		3,0				торгов	17.12.2019 г.
	15а	помещение подсобное	2,0		2,0				торгов	17.12.2019 г.
	16	коридор	1,8		1,8				торгов	17.12.2019 г.
	17	помещение подсобное	9,3		9,3				торгов	17.12.2019 г.
	18	зал торговый	95,6	95,6					торгов	17.12.2019 г.
	б	склад						33,4	*	17.12.2019 г.
	в	склад						8,8	*	17.12.2019 г.
Итого по помещению			931,4	741,5	189,9					
Наемные помещения всего			931,4	741,5	189,9					
в т.ч. Торговые			929,4	741,5	189,9					
Прочие			6,0		6,0					
Кроме того:										
* 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-Ю-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 36

стр. 6

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

Тип: Нежилые

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристика комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	подзем.	балконов	прочих		
2	А	злетка лестничная	18,0		18,0				320 прочие 17.12.2019 г.	
	Б	злетка лестничная	16,5		16,5				прочие 17.12.2019 г.	
	В	злетка лестничная	17,9		17,9				прочие 09.08.2015 г.	
Итого по помещению			52,4		52,4					
Нежилые помещения всего			52,4		52,4					
в т.ч. Прочие			52,4		52,4					

ИТОГО	Площадь общая, кв. м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Примечание
	всего	в том числе		в том числе			
		основн.	вспом.	подзем.	балконов	прочих	
Итого	2095,4	1400,2	695,2				
Нежилые помещения всего	2095,4	1400,2	695,2				
в т.ч. Торговые	1179,6	965,0	214,6				
Склады	670,0	389,6	280,4				
Прочие	296,8	45,6	191,2				
КРОМЕ ТОГО: По помещениям, не входящим в общую площадь здания	42,2						
в т.ч. по прочим	42,2						

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

Экспликация на 6 страницах

31.12.2019 г.

Исполнитель

Яковен С.А.



Руководитель группы
 планирования, оценки
 и обследования Тарасовский
 Андрей Игоревич
 С.С. Москва

Пронумеровано, пронумеровано и скреплено печатью 6 листов

№3	Второе территориальное управление ГБУ МосгорБТИ
----	--



СОГЛАШЕНИЕ О ВСТУПЛЕНИИ

№ М - 07 - 053500

(Номер соглашения)

16 04 2021

(Число) (Месяц) (Год)

В ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

С МНОЖЕСТВЕННОСТЬЮ ЛИЦ НА СТОРОНЕ АРЕНДАТОРА

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

№ М - 07 - 053500

(Номер договора)

10 12 2018

(Число) (Месяц) (Год)

77:07:0013003:26662

(Кадастровый №)

07/01/22236

(Условный №)

г. Москва

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

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

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

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

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

4. Договор заключен сроком до 25 октября 2067 года.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Особые условия Договора аренды для Арендаторов:

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

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

11.3. Арендаторы обязаны в двухнедельный срок с даты присвоения Департаментом городского имущества города Москвы Соглашению о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора учетного номера предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Соглашения о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора.

11.4. В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

11.5. Арендатору принять к сведению, что в случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной Приложением 2 к Соглашению, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Соглашением и (или) законодательством порядке.

11.6. Обеспечивать возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на Участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном Участке земляных и строительных

работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

11.7. Запрещается проведение земляных работ без получения соответствующего разрешения.

11.8. Платежи, уплачиваемые Арендатором «2» вследствие неисполнения последним обязательств по настоящему Соглашению о вступлении, осуществляются за счет собственного имущества Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в соответствии с законодательством об инвестиционных фондах.

12. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

13. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Приложения к Соглашению:

1 – копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости;

2 – расчет арендной платы.

14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР «2»:
Департамент городского имущества города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АТЛАНТ»
ИНН/КПП 7705031674/770301001, ОКПО 16412348	ИНН/КПП 3445109706/770201001 ОКПО 94127573
Юридический адрес: 125993, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1	Юридический адрес: 127051, Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, 6-р Цветной, д. 2, помещ. I, ком. 10
Почтовый адрес: 125993, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1	Почтовый адрес: 127051, Москва, Цветной 6-р, д. 2, помещ. I, ком. 10
Расчетный счет № 40201810200000000179	Расчетный счет № 40701810038000005266
в Отделение 1 Москва	в ПАО Сбербанк
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810400000000225
БИК 044583001	БИК 044525225
Телефон 8 (495) 777-77-77	Телефон 8 (495) 984-25-36

15. ПОДПИСИ СТОРОН

Соглашение подписано Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:

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

_____ Д.В. Романов
« ____ » _____ 2021 г.
м.п.

От Арендатора «2»:

Генеральный директор ООО «УК «Мегаполис-Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АТЛАНТ»

_____ И.А. Коротков
« ____ » _____ 2021 г.
м.п.

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 документа 1	Всего листов документа 1, 3	Всего листов документа 8	Всего листов документа 11
26 марта 2021г. № КЗ/ВН-002/2021-27620462 Кадастровый номер:			
77-07-0013003-26002			
данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, исторической зоны.	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, составляющих угодий, лесничества.	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, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством полномочий органа государственной власти или органа местного самоуправления, осуществляющего функции, права и обязанности собственника земельного участка для строительства наемного жилого социального использования или иного вида коммерческого использования.	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки обременены ипотекой или залогом в соответствии с законодательством об ипотеке или залогом в (или) распоряжении на весь объект недвижимости для государственной или муниципальной нужды.	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован на земельном участке, государственной собственности на которое не зарегистрировано.	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о установлении границ земельных участков.	данные отсутствуют		
Статус: занесен ли объект недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов 8	Всего листов выписки: 11
26 марта 2021г. № КУВН-002/2021-27630462			
Кадстровый номер: 77:07:0013003:26662			
<p>Особые отметки:</p> <p>Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) к кадастровым номерам (кадастровым номерам): 77:07:0013003:181. Ссылка об ограничении права на объект недвижимости, обременения данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества, или ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости. Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с выделением (зачислом) разрешенного использования для иных видов жилой застройки.</p>			
<p>Получитель выписки:</p> <p>Литвинову Геннадий Александрович, действующий от имени владельца - Департамент городского имущества города Москвы на основании документа.</p>			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объеме недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

		Земельный участок	
		вид 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:	Архив	
	дата государственной регистрации:	25.12.2018 21:14:32	
	номер государственной регистрации:	77:07:0013003:26662:77/007/2018-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 25.12.2018 с момента государственной регистрации по 25.10.2067	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Сингур Светлана Борисовна, (6.10.1961, город Москва, Российской Федерации, СНИЛС 145-013-078 32 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 08 №872738, выдача 02.02.2009, Отделением по району Мещанский ОУФМС России по городу Москве в ЦАО	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений(помещений в них), расположенных на земельном участке от 10.12.2018 № М-07-053500, дата государственной регистрации: 25.12.2018, номер государственной регистрации: 77:07:0013003:26662:77/007/2018-1	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении зданием и о договоре управления зданием, если такой договор заключен для управления многоквартир:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевой собственности:	данные отсутствуют	
6	Закладные и судебные поручки: права требования:	не зарегистрировано	
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

Полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
26 марта 2021г. № КУВН-003/2021-27620463			
Калашниковой Анну			
77-07-0013003-26662			
10	Проверены и сведения о наличии вступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости.	отсутствуют	
11	Сведения о возможности 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
 Общественное местоположение земельного участка

Земельный участок			
ВЛД ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 3.1-1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
26 марта 2021г. № КЭВН-002/2021-27630-462			
Кадастровый номер: 77:07:0013003:163			

№ 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	4	5	6	7	8
1	1.1.1	133°58.4'	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'	3.09	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	226°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	226°45.2'	40.43	-	77:07:0013003:7	данные отсутствуют
8	1.1.8	313°29.9'	2.44	-	77:07:0013003:7	данные отсутствуют
9	1.1.9	226°25.5'	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	316°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'	14.06	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.19	44°34.4'	6.04	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.20	48°30.2'	11.86	-	77:07:0013003:163	данные отсутствуют

подпись	подпись	инициала, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2.1		Всего разделов 8		Всего листов выписки 11	
26 апреля 2021г. № КУИИ-003/2021-27620462							
Кадастровый номер:		77:07:001:3003:26662					
Земельный участок							
вид объекта недвижимости							

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y	Z		4	5
Система координат ПМСК-Москва						
1						
1	3452.09	-47.93		Закрепление отсутствует		0.1
2	3451.54	-47.36		Закрепление отсутствует		0.1
3	3437.61	-33.98		Закрепление отсутствует		0.1
4	3424.5	-31.48		Закрепление отсутствует		0.1
5	3430.96	-29.64		Закрепление отсутствует		0.1
6	3413.92	-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	-87.29		Закрепление отсутствует		0.1
11	3382.54	-89.28		Закрепление отсутствует		0.1
12	3374.49	-98.11		Закрепление отсутствует		0.1
13	3376.52	-100.06		Закрепление отсутствует		0.1
14	3385.34	-108.71		Закрепление отсутствует		0.1
15	3388.64	-105.68		Закрепление отсутствует		0.1
16	3392.03	-108.97		Закрепление отсутствует		0.1
17	3412.52	-88.18		Закрепление отсутствует		0.1
18	3426.64	-71.78		Закрепление отсутствует		0.1
19	3439.2	-61.19		Закрепление отсутствует		0.1
20	3443.93	-56.53		Закрепление отсутствует		0.1
21	3452.09	-47.93		Закрепление отсутствует		0.1

подпись выписывающего должностного лица	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

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

Земельный участок			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4. 1	Всего разделов. 8	Всего листов выписки. 11
26 марта 2021г. № КУВН-002/021-2/030463			
Кадастровый номер: 77-07-0013003-26662			
Площадь земельного участка: 77-07-0013003-26662/1			
Масштаб 1:3		Крупность обозначения	
Бюро кадастровых работ		М.П.	
		инженер, ф.и.о.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части 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 обременение объекта недвижимости	
1	2	3	
77:07:0013003-26662/1	6	вид ограничения (обременения), прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	

ПОДПИСЬ КОМПЕТЕНТНОЙ ДОЛЖНОСТИ		ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		М.П.	

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

		Земельный участок	
		код области недвижимости	
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов земель: 11
26 января 2021г. № КС/84Н-002/2021-276204482			
Кадастровый номер:		77-07-001/2003/26662	

Сведения о характеристиках точек границы части (частей) земельного участка
 Учетный номер части: 77-07-001/2003-26662/1

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средние квадратичная погрешность определения координат характерных точек границы 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	-87.59	Закрепление отсутствует	0.1
4	3382.6	-89.82	Закрепление отсутствует	0.1
5	3381.66	-88.74	Закрепление отсутствует	0.1

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

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-07-053500-_____

Арендатор «2»: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АТЛАНТ»

Адрес Участка: г. Москва, пр-кт Мичуринский

Кадастровый номер: 77:07:0013003:26662

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв. м	2 322
1.2. Кадастровая стоимость Участка (с 01.01.2019)*	руб.	131 070 839,58
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Доля Арендатора «2» для расчета арендной платы (6 542/10 000)	кв. м	1 519,1
1.5. Годовая арендная плата* (начисляется с 24.10.2019)	руб.	1 286 238,45

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

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

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

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

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001
УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы
д/с 04732071000)
Расчетный счет № 40102810545370000003,
Счет получателя № 03100643000000017300
Банк получателя: в ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве г. Москва
БИК 004525988; КБК 07111105011028001120; ОКТМО 45 325 000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года
ФЛС № М-07-053500-_____ * НДС не облагается.

* Реквизиты финансово-лицевого счета и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

4. Примечание:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

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

_____ Д.В. Романов
«__» _____ 2021 г.
м.п.

От Арендатора «2»:

Генеральный директор
ООО «УК «Мегаполис-Инвест» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «АТЛАНТ»

_____ И.А. Коротков
«__» _____ 2021 г.
м.п.

Сведения о документе

Место хранения оригинала документа, подписанного электронной подписью:
Центральное хранилище электронных документов Правительства Москвы

[Ссылка для скачивания оригинала документа](#)

Сведения об ЭП № 1

Организация:
Департамент городского имущества города Москвы

Должность подписанта:
Заместитель начальника управления

Подписант:
Романов Дмитрий Викторович

Дата и время подписания документа:
24.05.2021 15:44:56

[Ссылка для скачивания электронной подписи оригинала документа](#)

Сведения об ЭП № 2

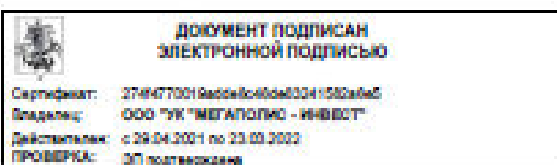
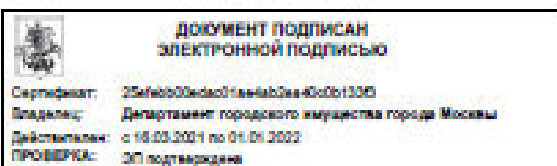
Организация:
ООО "УК "МЕГАПОЛИС - ИНВЕСТ"

Должность подписанта:
Генеральный директор

Подписант:
Коротков Игорь Александрович

Дата и время подписания документа:
31.05.2021 10:09:27

[Ссылка для скачивания электронной подписи оригинала документа](#)



Продажа торгового здания с а... x +

malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153304

Сервисы Коллекция веб-фр... Рекомендуемые уз... Импортровано и... Служба поддержки


АКТИВНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИИ КОНТАКТЫ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДВОР ОБЪЕКТА

Продажа торгового здания с арендаторами

Начальная цена от 200 тысяч г. Москва, Воеводина д. 24Г Раменки (транспорт 5 мин.) Прокладка 4230



Цена объекта:	270 000 000 руб.	Цена за м2:	144 539 руб.
Площадь:	1 868 м2	Этаж:	1, 2, -1
Планировка:	Открытая	Отделка:	Качественный ремонт
Высота потолков:	3 м	Мощность электроснабжения:	100 кВт
Парковка:	Перед фасадом		

Информация по арендатору

Арендаторы: супермаркет "Дикси", аптека "Горьковская", "Фонбет" и др.

11:48 05.02.2022

Продажа торгового здания с а... x +

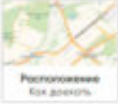
malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153304

Сервисы Коллекция веб-фр... Рекомендуемые уз... Импортровано и... Служба поддержки


АКТИВНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИИ КОНТАКТЫ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

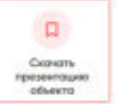
+7 495 374 90 77 ПОДВОР ОБЪЕКТА



Расположение
на карте



Планировка
Объекта



Создать
презентацию
объекта

ОБЪЯВЛЕНИЕ

Продажа торгового здания общей площадью 1868,7 м2 с арендаторами на ул. Воеводина, д. 24Г (м. Раменки - 5 минут транспортом). 1-я линия!

Первый этаж - 628,6 м2, второй этаж - 677,8 м2, подвал - 622,3 м2, отдельный вход, витрины, потолки 3 м, электрическая мощность 100 кВт. Земельный участок - 0,14 га включает в себе ленту застройки и прилегающую территорию, аренда на 49 лет до 2060 года.

Арендаторы: основной арендатор супермаркет "Дикси", долгосрочный договор с 2009 года по 2023 год, аптека "Горьковская", "Фонбет", студия красоты и другие арендаторы, месячный арендный поток 1 958 000 рублей в месяц.

Стоимость продажи 270 000 000 рублей.

Арендатор:	супермаркет "Дикси", аптека "Горьковская", "Фонбет" и др.
Месячная аренда платит:	1 958 000 руб.
Годовой арендный поток:	23 496 000 руб.
Срок аренды:	11,5 лет (без учета индексации)
Доходность:	8,7% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2:	144 539 руб.
Общая стоимость:	270 000 000 руб.
Комиссия:	Без комиссии

[ВЗНУ ПОСМОТРЕТЬ](#) [ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ](#)

11:49 05.02.2022

Продажа здания с арендаторами

malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/163338


СЕРВИСЫ Коллекция веб-фр... Рекомендуемые уз... Импортровано и... Служба для чтения

АКТИВНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИИ КОНТАКТЫ РАЗДЕЛИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

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

Продажа здания с арендаторами

Новый показание (0:07:33:00) г. Москва, Академика Челомеев д. 5 Колужская (пешком 10 мин.) Проконтроль 2004



Цена объекта:	145 000 000 руб.	Цена за м2:	189 295 руб.
Площадь:	766 м2	Этаж:	1, 2, -2, -1
Планировка:	Открытая	Состояние:	Качественный ремонт
Высота потолков:	3 м	Мощность электроснабжения:	95 кВт

Информация по арендатору

Арендатор: сетевой алкогольный магазин "Красное и белое", Ресторан "5 Оборон"

Месячная арендная плата: 1 100 000 руб.

Продажа здания с арендаторами

malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/163338

СЕРВИСЫ Коллекция веб-фр... Рекомендуемые уз... Импортровано и... Служба для чтения

АКТИВНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИИ КОНТАКТЫ РАЗДЕЛИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

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

Расположение: Близ метро | Презентация: Объекта

Описание | Контакты

Продажа торгового здания общей площадью 766,9 м2 с арендаторами на ул. Академика Челомеев, д. 5 (10 минут пешком от м. Колужская). 1 линия домов.

Здание состоит: два верхних этажа 162 м2, 158 м2, и два подвальных этажа 164 м2, 199 м2, открытая планировка, пять выходов, электрическая мощность 95 кВт, высота потолка 3 м, окна по фасаду.

Здание введено в эксплуатацию в мае 2015 года, построено по всем строительным и эксплуатационным нормам торговых зданий, выполнена высококачественная отделка фасадов. Есть возможность входа в эксплуатацию крыши под летнее кафе. Парковка перед фасадом на 35 м/к.

Здание расположено на 1-й линии домов по ул. Ак. Челомеев. Большая проходимость (находится на пешеходной дорожке, ведущей из большого жилого массива улиц Челомеев, Новаторов и Воронцовские пруды к станции метро Колужская).

Арендаторы: сетевой алкогольный магазин "Красное и белое", Ресторан «5 Оборон», магазин "Алеассаности", "Целты", "МАКИМАКИ" (суши), "Кофе с собой", "ДонерКебаб", "Кофе", месячный арендный поток по всем арендаторам 1 100 000 рублей, окупаемость 11 лет.

Информация по арендатору

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

Месячная арендная 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

Продажа торгового здания с арендаторами

malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162747


СЕРВИСЫ Коллекция веб-фр... Рекомендуемые уз... Импортровано и... Служба поддержки

АКТИВНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИИ КОНТАКТЫ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

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

Продажа торгового здания с арендаторами

Новый поворотный пункт в центре г. Москва, ул. Горького д. 19А Новые Черемушки (пешком 5 мин.) Просмотр: 205



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

Информация по арендатору
Арендатор: Медицинская клиника "Частный доктор", Хозмаркет

11:55 05.02.2022

Продажа торгового здания с арендаторами

malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162747

СЕРВИСЫ Коллекция веб-фр... Рекомендуемые уз... Импортровано и... Служба поддержки

АКТИВНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИИ КОНТАКТЫ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

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

Расположение: Близ метро | Презентация: Объекта

Описание | Контакты

Продажа торгового здания 791,9 м2 с арендаторами на ул. Горького, д. 19А 15 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, антресоли - 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. Окружением: супермаркет "Магнит", супермаркет "Пятерочка".

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

Стоимость продажи 148 млн. рублей. Без комиссий.

Информация по арендатору
Арендатор: Медицинская клиника "Частный доктор", Хозмаркет

Месячная арендная плата:	1 204 000 руб.
Парковочный тариф:	16 448 000 руб.
Срок аренды:	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

11:56 05.02.2022

Продажа здания с якорным ар... x +

malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153505


СЕРВИСЫ Коллекция веб-фр... Рекомендуемые уз... Импортровано и... СЛЮСЬ ДЛЯ ЧТЕНИЯ

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИИ КОНТАКТЫ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

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

Продажа здания с якорным арендатором "Магнит"

Начальная цена этой сделки г. Москва, Нежинская д. 17к2 Славянский бульвар (транспорт 10 мин.) Просмотреть 339



Цена объекта:	160 000 000 руб.	Цена за м2:	104 031 руб.
Площадь:	1538 м2	Этаж:	1, 2
Планировка:	Специальная	Отделка:	Качественный ремонт
Высота потолка:	3 м	Мощность электроснабжения:	100 кВт
Парковка:	Наземная охраняемая	Вытека:	Можно установить

Информация по арендатору

Определение коста...

11:58 05.02.2022

Продажа здания с якорным ар... x +

malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153505

СЕРВИСЫ Коллекция веб-фр... Рекомендуемые уз... Импортровано и... СЛЮСЬ ДЛЯ ЧТЕНИЯ

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИИ КОНТАКТЫ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

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

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" (679 м2), месячная арендная плата 900 000 руб., долгосрочный договор на 10 лет до 2028 года.
 2-й этаж: фитнес-центр "Strong" (276 м2), месячная арендная плата 300 000 р. Сетевое кабельное "Melo" (200 м2), месячная арендная плата 200 000 руб.
 Химчистка (18 м2), месячная арендная плата 40 000 руб.
 Кричалка: провайдеры мобильной связи, месячная арендная плата 160 000 руб.

Общий месячный арендный поток - 1 768 000 рублей. Окупаемость 7,5 лет.

Вытека: Можно установить

Информация по арендатору

Арендаторы: "Магнит", "Melo", 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

Определение коста... ей. Без комиссии.

11:59 05.02.2022

Продажа здания с супермаркетом: x +

malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/154119


Сервисы Коллекция веб-фр... Рекомендуемые уз... Импортровано и... Служба поддержки

АГЕНТНЫЙ 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

Новая локация (от 3 мин.) г. Москва, Резервный проезд д. 11 стр 2 Студенческая (пешком 3 мин.) Просмотр: 437



Цена объекта:	450 000 000 руб.	Цена за м2:	290 885 руб.
Площадь:	1 567 м2	Этаж:	1
Планировка:	Открытая	Одним:	Качественный ремонт
Высота потолка:	4 м	Мощность электроэнергии:	200 кВт
Парковка:	Перед фасадом		

Информация по арендатору

Месячная арендная плата: 3 600 000 руб.

12:01 05.02.2022

Продажа здания с супермаркетом: x +

malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/154119

Сервисы Коллекция веб-фр... Рекомендуемые уз... Импортровано и... Служба поддержки

АГЕНТНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

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

Расположение Как добраться Создать презентацию объекта

ОПИСАНИЕ АРЕНДА

Продажа торгового здания с арендатором сетевой магазином "Пятерочка", площадью 1596 м2 на Резервном проезде д. 11 (5 минут пешком от метро "Студенческая"). 1 линия домов.

Одноконтурное торговое здание общей площадью 1596 м2, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 4 м, витражные окна по фасаду. Электрическая мощность 200 кВт. Парковка на 20 м/н перед фасадом. У помещения большой рекламный потенциал.

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

Арендаторы:
1. Супермаркет "Пятерочка", площадь 1000 м2, продлен договор аренды до 2033 года.
2. Офисная часть, площадь 547 м2.
Общий месячный арендный платеж 3 600 000 рублей.
Стоимость продажи 450 млн. рублей. Без комиссии.

Мощность электроэнергии:	200 кВт
Парковка:	Перед фасадом

Информация по арендатору

Месячная арендная плата: 3 600 000 руб.
Половой арендный платеж: 43 200 000 руб.
Срок аренды: 10,4 лет (без учета индексации)
Доходность: 8,6% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2: 290 885 руб.
Общая стоимость: 450 000 000 руб.
Комиссия: Без комиссии

ХИТУ ПОСМОТРЕТЬ ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ

12:02 05.02.2022

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЮЗАО > Гагаринский > метро Университет > Университетский проспект

сегодня, 03:50 184 просмотра, 2 за сегодня

Торговая площадь, 476,5 м²

Москва ЮЗАО р-н Гагаринский Университетский просп., 6К2 [На карте](#)

Университет

В избранное

Данная услуга предоставляется в рамках АО Банк «Россети-Сетьканал» специально для открытия расчетного счета для юридических лиц в Москве. Вы получаете с переводом на счет в АО Банк «Россети-Сетьканал» АО Банк «Россети-Сетьканал» физлица в 2024 от 01.08.2024. Подробная информация на сайте [www.rosseti.ru](#)

550 001 Р./мес.

13 851 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС, без комиссии

Это объявление пользуется спросом
По оценке ЦИАН, объект скоро снимут с размещения. Успейте позвонить!

Knight Frank - Коммерческая недвижимость

Профи (980)

Документы агентства проверены

На рынке с 1996 года

Был 462 объекта


[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Street Retail
Нет отзывов

3 фото

Отзыв о сайте



12:28 01.08.2024

476,5 м² Площади

1 из 5 Этаж

Свободно Помещение

Лот: 29055. Аренда торгового помещения площадью 476,5 кв. м на Университетском проспекте, д.6к2 (20 минут пешком от ст. м. "Университет"). Распределение площади по этажам: 1 этаж - 206 кв. м, подвал - 270 кв. м, свободная планировка, отдельный вход, высота потолка по запросу. Мощность электроэнергия - 70 кВт. Место для размещения рекламы на фасаде. Городская парковка. Помещение располагается в жилом доме. Окружение: магазин "Кулинария", "Пятёрочка", аптека "36,6". Помещение идеально подойдет под любой вид деятельности. Арендная плата 550 000 рублей в месяц. УС налогообложения

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Условие	Значение	Тип аренды	Прямая Аренда
Цена	550 001 Р./мес.	Срок аренды	Длительный
Ставка	13 851 Р за м ² /год	Минимальный срок аренды	-
Налог	НДС включен 91 647 Р	Арендная комиссии	-
Обеспечительный платеж	-	Стоимость парковки	-
Коммунальные платежи	Не включены	Качество от клиента	-
Иные расходы	Не включены		

550 001 Р./мес.

13 851 Р за м² в год

Это объявление пользуется спросом
По оценке ЦИАН, объект скоро снимут с размещения. Успейте позвонить!

Knight Frank - Коммерческая недвижимость

Профи (980)

Документы агентства проверены

На рынке с 1996 года

Был 462 объекта

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Street Retail
Нет отзывов

Продажа в БЦ «Омега-2»
Продана офис от 25 м². Отличный арендный бизнес. Парков на 2 000 м² за Аренда/продажа. Офис от 345 000 руб./м²

ПРОДАЖА ОФИСОВ +7 (495) 106-40-73
Активация Windows

[Перейти на сайт](#) - активировать Windows, перейдете в раздел "Параметры"

12:28 01.08.2024

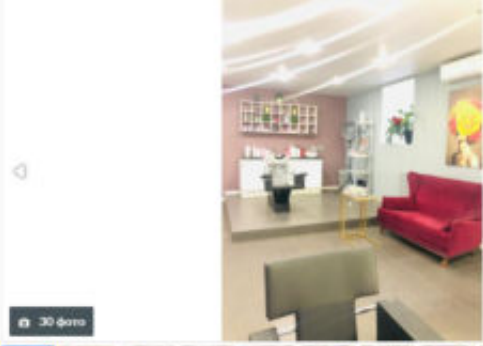
Подключитесь в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЗАО > Рунник > метро Давыдовской проспект > Университетский проспект

сегодня, 01:50 136 просмотров, 2 за сегодня Принять

Торговая площадь, 130 м²

Москва, ЗАО, р-н Раменки, Университетский просп., 21к2 [На карте](#)
 ▲ Давыдовский проспект - 11 мин. пешком ▲ Минская - 27 мин. пешком
 ▲ Раменки - 28 мин. пешком

[В избранное](#) [←](#) [↑](#) [↓](#) [↻](#) [⚠](#)



30 фото

[Отзыв о сайте](#)

Свой бизнес

200 000 Р./мес.

18 462 Р за м² в год

Егор Холодов
 Профи ИФО
 ✓ Документы агента проверены
 Русское Подполье
 Нет отзывов
 Ещё 26 объектов

[Показать телефон](#)

Аренда

Бизнес центр «Сколково Плаза»
 Аренда офиса от 30 м². Развитая инфраструктура. Паркинг и Аэровокзалка
 +7 (495) 135-26-96

[Перейти на сайт](#)

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

12:28 01.02.2022

Фотографии (30) Описание На карте Контактные люди Похожие объявления

Торговая площадь, 130 м² [В избранное](#) [←](#)

Университетский проспект 21к2

Все центральные городские коммуникации. Помещение с качественной внутренней отделкой. Отдельный вход. Хорошие рекламные возможности.

Отличная пешеходная и транспортная доступность, назначения. Вход в помещение отдельный с улицы. Доступ в помещение - свободный.

Идеально подойдет для : салон Красоты, пункт выдачи, Ателье.

Возможное назначение

Ещё: салон красоты, бытовые услуги, магазин

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	200 000 Р./мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	18 462 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Максимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные комиссии	Нет
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Еще расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-

Свой бизнес

200 000 Р./мес.

18 462 Р за м² в год

Егор Холодов
 Профи ИФО
 ✓ Документы агента проверены
 Русское Подполье
 Нет отзывов
 Ещё 26 объектов

[Показать телефон](#)

Аренда

Бизнес центр «Сколково Плаза»
 Аренда офиса от 30 м². Развитая инфраструктура. Паркинг и Аэровокзалка
 +7 (495) 135-26-96

[Перейти на сайт](#)

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

12:28 01.02.2022


5 фев, 12:35 72 просмотра, 1 за сегодня

Торговая площадь, 238 м²

Москва, ЗАО, р.н. Рязанская, ул. Улофа Пальме, 1. На карте

Минская - 19 мин. пешком

В избранное



285 000 Р/мес.

14 370 Р за м² в год

Malina Property

Опытный ИРД

✓ Документы агентства проверены


Агентство недвижимости

На рынке с 2014 года

Был 791 объект

Показать телефон

Написать сообщение



9 фото

Отзыв о сайте

1 из 11

Свободно

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

12:36 02.02.2022

Фотографии (7) Описание На карте Контактные люди Похожие объявления

Торговая площадь, 238 м²

В избранное

Аренда торгового помещения 238,7 м² на ул. Улофа Пальме, д. 1 (19 минут пешком от метро Минская), 1-й этаж д/мзв.

Помещение 238,7 м² располагается в высоком цоколе с окнами и состоит из пяти кабинетов, два санузла, открытая планировка, отдельный вход с фасада, высота потолка 3 м. Приточная вентиляция, местное кондиционирование, автономное отопление. Электрическая мощность по запросу. Состояние помещения за выездом арендатора. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы на фасаде.

Ранее располагалась косметологическая - торговая компания. Помещение находится в центре жилого массива. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Прямая аренда от собственника, долгосрочный договор.

Арендная плата 285 000 рублей в месяц, УСН налогообложения. Без комиссии.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	285 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	14 370 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Еще расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-

285 000 Р/мес.

14 370 Р за м² в год

Malina Property

Опытный ИРД

✓ Документы агентства проверены


Агентство недвижимости

На рынке с 2014 года

Был 791 объект

Показать телефон

Написать сообщение



Продано в БЦ «Омега-2»

Продана офисов от 25 м². Потайный арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м/м. Автоматика. Офисы от 145 000 руб./м²

+7 (495) 106-43-73

Перейти на сайт

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

12:36 02.02.2022

Торговая площадь, 605 м²
 Москва ЮЗАО р-н Гагаринский Ленинский просп., 70/11. На карте
 Университет - 10 мин. пешком Профсоюзная - 20 мин. пешком

1 040 000 Р/мес.
 20 629 Р за м² в год

Это объявление пользуется спросом
 По оценке Циан, объект скоро снимут с размещения.
 Успейте позвонить!

Property Moscow Group
 Опытный ИРБ
 Документы агентства проверены
 УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
 Нет отзывов
 Опыт работы с 2018 года
 Еще 24 объекта

Показать телефон
 Написать сообщение

Продажа от 139 208 р. м2
 «Бизнес-офисные пространства. Площадь от 87 м2 до 1085 м2. 1 мин. от метро»
 +7 (495) 153-34-47

Закажите ООО «Ланет Групп». Предоставим информацию, действительную на 28.02.2022. Подтверждение актуальности информации.
 Пробы активировать Windows, перейдите в раздел «Параметры».

Отзыв о сайте 1 из 9 Свободно

Фотографии [3] Описание На карте Контакты людей Похожие объявления

Выполняем агентское вознаграждение 50%.
 Подробную информацию вы можете узнать в компании PMG. Мы проконсультируем по всем интересующим вас вопросам!

Возможное назначение
 Торговая площадь
 Еще: кафе/ресторан, детские товары, зоотовары, бытовые услуги, ресторан, бытовая техника, торговля, торговое, товары для дома.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
 Показать телефон

Условия сделки

Цена	1 040 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	20 629 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 170 333 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммерческие платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Рыночная стоимость	1 месц		

1 040 000 Р/мес.
 20 629 Р за м² в год

Это объявление пользуется спросом
 По оценке Циан, объект скоро снимут с размещения.
 Успейте позвонить!

Property Moscow Group
 Опытный ИРБ
 Документы агентства проверены
 УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
 Нет отзывов
 Опыт работы с 2018 года
 Еще 24 объекта

Показать телефон
 Написать сообщение

Продажа от 139 208 р. м2
 «Бизнес-офисные пространства. Площадь от 87 м2 до 1085 м2. 1 мин. от метро»
 +7 (495) 153-34-47

Активация Windows
 Закажите ООО «Ланет Групп». Предоставим информацию, действительную на 28.02.2022. Подтверждение актуальности информации.
 Пробы активировать Windows, перейдите в раздел «Параметры».

Отзыв о сайте


свалку/rent/commercial/266621696/

вчера, 09:15 76 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение, 302 м²

в торговом центре «на ул. Минская, 5»
 Москва, ЗАО, р-н Филит Давыдовское, Минская ул, 5 [На карте](#)
 Филевский парк - 5 мин. пешком | Славянский бульвар - 16 мин. пешком
 Минская - 24 мин. пешком

В избранное



1/7 фото

Остаток сайта

660 000 Р./мес.
26 226 Р за м² в год

Замоскворечье Коммерческая недвижимость

Профи ИФО
 ✓ Документы агентства проверены

Агентство недвижимости
 На рынке с 2004 года
 Баз 464 объекта

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Продажа от 139 200 р. м2
 «Либон» офисные пространства. Площадь от 87 м2 до 1085 м2. 1 мин. от метро
 +7 (495) 153-34-47

Застройщик ООО «Промет-Град» Предоставлено справочно, действительным на 28.02.2022. Подробности в условиях на e125.ru

[Перейти на сайт](#)

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

10:02 07.02.2022

свалку/rent/commercial/266621696/

Фотографии (17) Описание На карте Контактное лицо

бизнес. Идеальное место для магазина, банка, общепита, аптеки, медицинского центра, салона красоты, супермаркета и т. д.

Возможное назначение

Торговая площадь

Баз: магазин, салон красоты, бытовые услуги, аптека, кондитерская, парикмахерская, продукты, общепит, детский магазин, зоомагазин, косметологи, кулинария, малое производство, обувь, одежда, оптика, ландшафт, пункт выдачи, столовая

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	660 000 Р./мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	26 226 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 110 000 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платёж	660 000 Р	Арендная каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
	1 месяц		

660 000 Р./мес.
26 226 Р за м² в год

Замоскворечье Коммерческая недвижимость

Профи ИФО
 ✓ Документы агентства проверены

Агентство недвижимости
 На рынке с 2004 года
 Баз 464 объекта

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Продажа от 139 200 р. м2
 «Либон» офисные пространства. Площадь от 87 м2 до 1085 м2. 1 мин. от метро
 +7 (495) 153-34-47

Застройщик ООО «Промет-Град» Предоставлено справочно, действительным на 28.02.2022. Подробности в условиях на e125.ru

[Перейти на сайт](#)

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

10:02 07.02.2022

**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.

40-000000-Минск 2011 - 40-12-00-000



014958 - KA1



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

11.12.2012

№ 2892-12

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

(Образование, удостоверение личности)
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 АССОЦИАЦИИ 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 феде-
ральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО

Должность утвержденного лица

Е.В. Петровская



Москва





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19

115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 221-04-25
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

20.10.2021 №59-10/21

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Ресурс"

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

о том, что Белодедова Екатерина Алексеевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

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

19.09.2008 г. за регистрационным № 1439

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **20.10.2021**

Дата составления выписки **20.10.2021**

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля



М.А. Власова

ДОГОВОР

ИНГОССТРАХ

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-075244/21

«04» августа 2021 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Белозерова 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 2021 г. по «10» сентября 2022 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **3 000 000,00 (Три миллиона рублей 00 копеек)**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (Сто тысяч рублей 00 копеек)**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **5 400,00 (Пять тысяч четыреста рублей 00 копеек)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «26» сентября 2021 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: Белозерова Екатерина Алексеевна

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Бирюкова Елена Викторовна, действующая на основании Доверенности № 77 АГ 5075884 от 28.04.2021 г.)



**ДОГОВОР № 02/22/134/014
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Московская область, г. Волоколамск,

«17» января 2022 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице руководителя Универсального офиса «Волоколамск» Управления розничных продаж Департамента бизнеса в Московском регионе Блока регионального бизнеса Полковниковой Натальи Анатольевны, действующего на основании доверенности № 5108-ДФ от 20.08.2021г с одной стороны, и ООО «Ресурс», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Рогова Алексея Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 18 января 2021 г. (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

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

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

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

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

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

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

а) ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;

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

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

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

4. СТРАХОВАЯ СУММА

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

4.1. для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям:	5 000 000,00 руб.
4.2. вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности по всем страховым случаям:	30 000 000,00 руб.
В том числе по одному страховому случаю в соответствии с п. 3.16) настоящего договора:	30 000 000,00 руб.
4.3. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор, работ по оценке:	возмещению не подлежит
4.4. Для судебных расходов и издержек Страхователя в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 договора страхования:	возмещению не подлежит

Общая страховая сумма по настоящему договору по всем страховым случаям совокупно составляет 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

25 000,00 (Двадцать пять тысяч) руб.

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

не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00.00 часов «29» января 2022г. по 23.59 часов «28» января 2023г.

7.2. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

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

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

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

единовременным платежом не позднее 28 января 2022 г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

9.3. Если убыток или расходы являются возмещаемыми по настоящему договору страхования также подлежат возмещению по договору страхования ответственности оценщика, то выплата страхового возмещения по настоящему

договору страхования производится после того, как будет исчерпана страховая сумма по договору страхования, по которому Страхователем является сам оценщик.

9.4. При неоплате страховой премии в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

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

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

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

10.2. Заявление Страхователя с приложениями.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

11.1. Возобновление договора № 03/21/134/014 от 18 января 2021 г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

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

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»
Адрес местонахождения: 140002, Московская обл.,
г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3
Подразделение Страховщика:
Фиднал ПАО СК «Росгосстрах» в Москве
и Московской области
Агентство в г. Волоколамск
Банковские реквизиты:
ИНН 7707067683
р/с №4070181090000000187
в ПАО "РГС-Банк" г. Москва,
к/с 30101810945250000174
БИК 044525174
Адрес: Московская область
Г. Волоколамск, Большой Советский пер. д. 1

Руководитель филиала в г. Волоколамск
(Палковникова Наталья Анатольевна)
М.П. на основании Доверенности №5108-ДФ от 20.08.2021



СТРАХОВАТЕЛЬ

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

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



Всего прошито, пронумеровано _____ 146 _____
страниц _____



[Faint, illegible text, likely bleed-through from the reverse side of the page]