

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РЕСУРС»



УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
ООО «Ресурс»

Рогов А.М.

«10» августа 2022 год

4004/22/Н

ОТЧЕТ № 4004/22/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 августа 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	29
8.3. Обзор сегмента рынка, к которому относится объект оценки	32
9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	34
10. Описание процесса оценки объекта оценки	36
10.1. Методология оценки	36
10.2. Вид определяемой стоимости	36
10.3. Состав и качество оцениваемых прав	36
10.3.1. Юридическая подоснова оценки	36
10.3.2. Анализ стандартов финансовой отчетности	36
10.3.3. Описание качества передаваемых прав	37
10.4. Описание процесса оценки	37
10.4.1. Затратный подход	38
10.5. Рыночный подход	39
10.6. Доходный подход	49
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	59
11. Согласование результатов и итоговое заключение о стоимости	59
12. Заявление о качестве	62
13. Квалификация исполнителей	62
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	63
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	64

ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ, УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ, СИМВОЛОВ, ЕДИНИЦ И ТЕРМИНОВ

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

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

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

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

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

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

К объектам оценки относятся:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ



УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Ресурс»
Рогов А.М.

«10» августа 2022 год

ОЦЕНОЧНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

к отчету № 4004/22/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 № 4 от 25 июля 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 № 4004/22/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. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru, 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.

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. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25. 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. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, 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 августа 2022** года по состоянию на **10 августа 2022** года.

Дата составления и порядковый номер отчета: В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 4004/22/Н. Датой составления Отчета является **10 августа 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» августа 2022 года, без учета НДС, составляет:

277 731 984 рубля

(Двести семьдесят семь миллионов семьсот тридцать одна тысяча девятьсот восемьдесят четыре 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 № 4004/22/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 августа 2022 года по состоянию на 10 августа 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:

247 684 840 рублей

(Двести сорок семь миллионов шестьсот восемьдесят четыре тысячи восемьсот сорок рублей)

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилого помещения площадью 2104,30 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Раменки, пр-кт Мичуринский, д. 36 (кадастровый номер 77:07:0013003:14104), по состоянию на «10» августа 2022 года, без учета НДС, составляет:

277 731 984 рубля

(Двести семьдесят семь миллионов семьсот тридцать одна тысяча девятьсот восемьдесят четыре 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 № 4 от 25 июля 2022 года к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года.

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

1.6. Порядковый номер отчета: В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 4004/22/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 августа 2022 года по состоянию на 10 августа 2022 года.

Срок проведения оценки: не позднее 10 августа 2022 года, в соответствии с Дополнительным соглашением № 4 от 25.07.2022 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. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru, 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.

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. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25. 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. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008

года. Реестровый номер в СРОО: 1439. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964579 выдан 30 июля 2008 года 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» августа 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 принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	Требуется капитальный ремонт

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

7.3. Анализ местоположения объекта оценки¹

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

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

Схема расположения

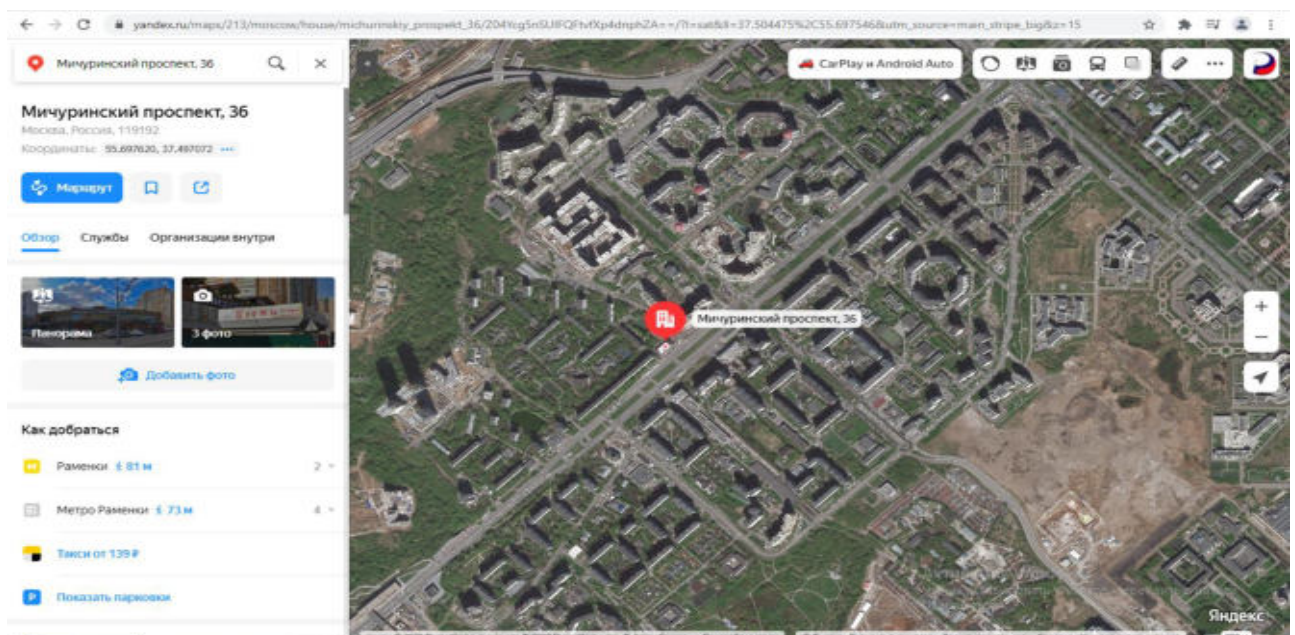
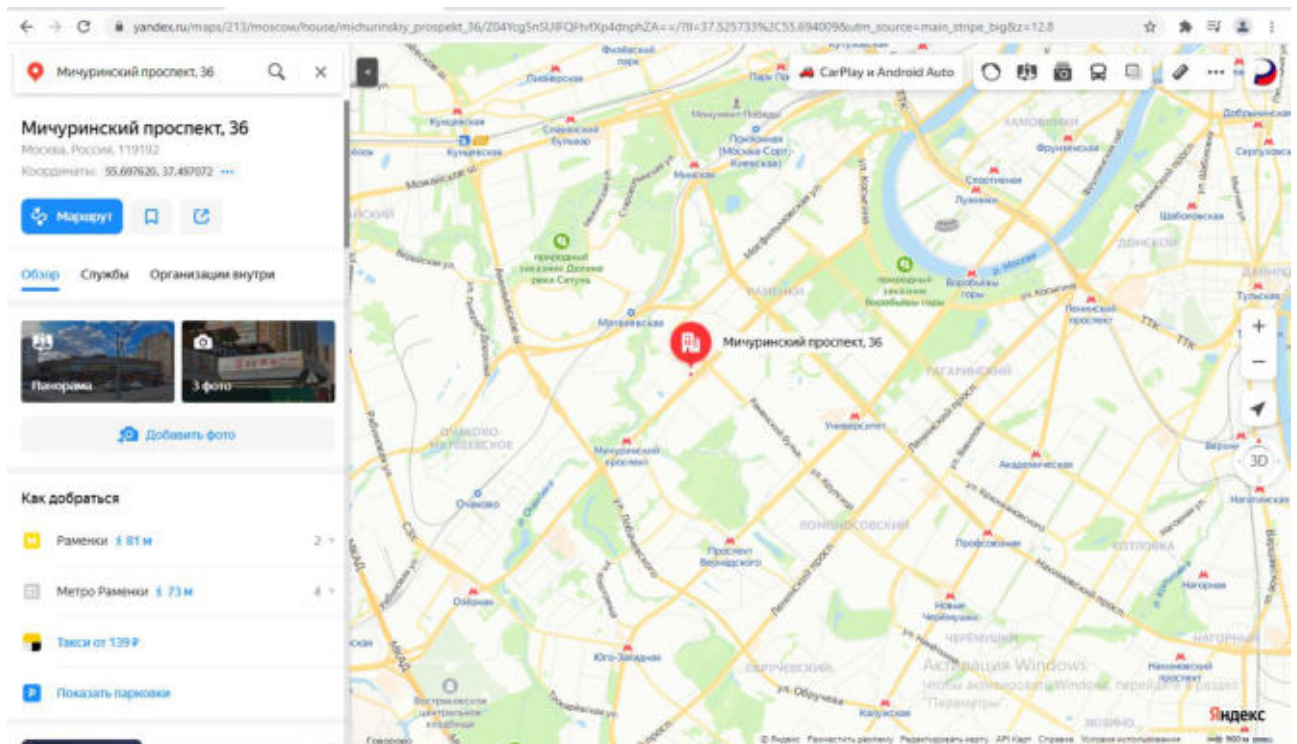
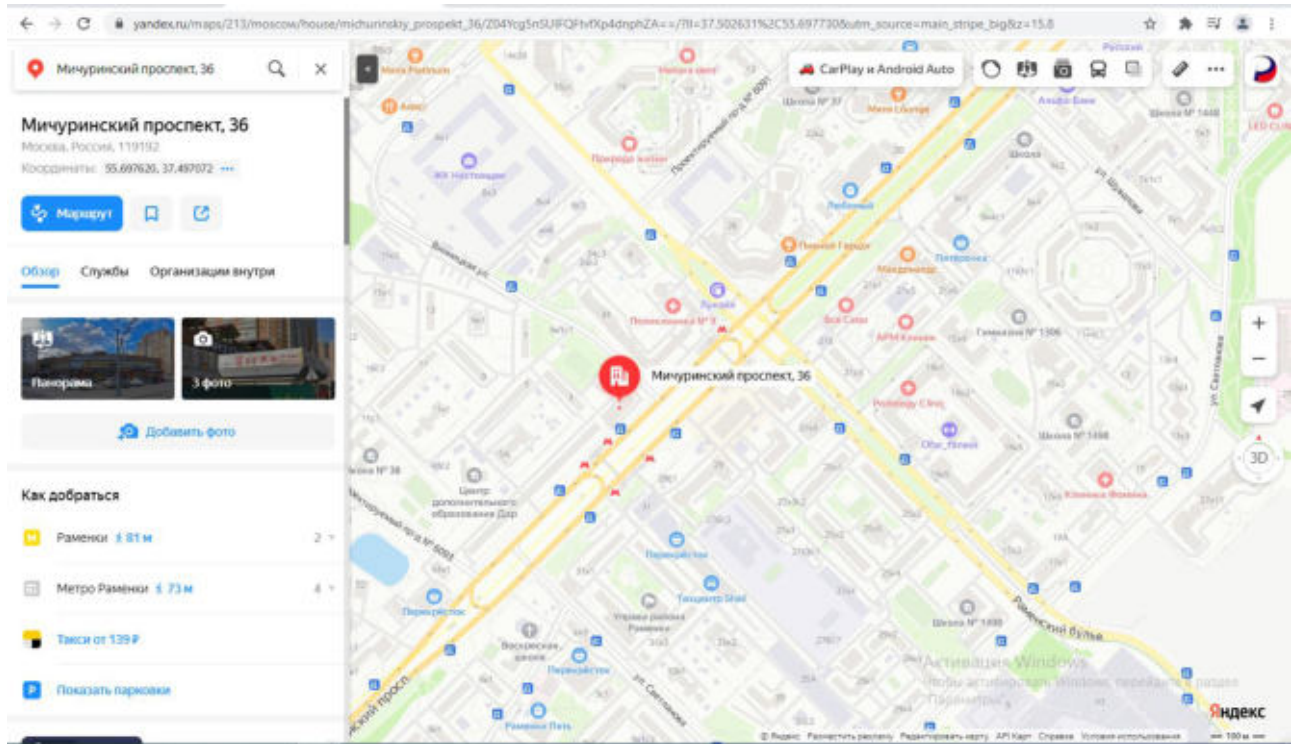


Рис.1

¹<https://ru.wikipedia.org/>.



Район Раменки — район в Москве, расположенный в Западном административном округе, а также соответствующее ему одноимённое внутригородское муниципальное образование. Располагаются примерно на юго-западе города. Граница района с севера проходит по оси Третьего транспортного кольца, с Запада — по колее Киевского направления Московской железной дороги и по оси улицы Лобачевского, с юга — посередине парка им. 50-летия Октября, с Востока — вдоль Проспекта Вернадского. На территории Раменок находятся Московский государственный университет им. М. В. Ломоносова, 16 посольских городков, киностудия «Мосфильм».

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

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

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

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

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

8. АНАЛИЗ РЫНКА

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

8.1.1. Основные показатели развития экономики²

Экономика России перешла от восстановления к сжатию.

В апреле 2022 года ВВП РФ, еще увеличивавшийся в марте, начал снижаться, а большинство основных секторов экономики продемонстрировали заметное ухудшение динамики, при этом падение частного спроса заметно ускорилось. В мае в промышленности зафиксировано резкое снижение запасов сырья и материалов — на фоне кризиса поставок это может ухудшить и показатели обработки, ситуация в которой пока на удивление стабильна. Впрочем, быстрое снижение уровня запасов беспокоит экономистов сильнее. Безработица остается рекордно низкой, серьезных изменений на рынке труда аналитики ждут не раньше третьего квартала 2022 года.

Как и ожидали аналитики (см. «Ъ» от 19 мая), апрельская сводка данных Росстата позволила Минэкономике зафиксировать переход ВВП страны от роста (на 1,3% в марте и 3,5% в первом квартале) к снижению на 3% в годовом выражении «на фоне беспрецедентного санкционного давления», вызванного военной операцией РФ на Украине. Основной вклад в спад внесли «транспортно-логистические ограничения» и сокращение внутреннего спроса, из отраслей сильнее всего сжались оптовая торговля (минус 11,9% в апреле против минус 0,3% в марте год к году) и грузовой транспорт (минус 5,9%, против плюс 3,6%). Хотя обычно помесечные данные ВВП зашумлены и уступают в качестве квартальным, здесь речь идет об ожидаемых событиях: по времени перехода от роста ВВП к снижению можно судить прежде всего о глубине экономического шока.

Ограниченность инерционного поведения экономики при таких проблемах внешней торговли и изменениях ожиданий апрельские данные Росстата демонстрируют очень достоверно.

Фактически тренды не ухудшались в апреле лишь в строительстве (за счет жилья), АПК и обработке.

² – Источник: журнал Коммерсант, статья А. Шаповалова, Д. Бутрина, <https://www.kommersant.ru/doc/5381735>

По оценке Росстата, с учетом сезонности темпы роста выпуска в сельском хозяйстве остаются фактически неизменными на уровне среднемесячных в 2019 году с января 2020 года, а в строительстве превысили их в апреле на 12%. К среднемесячным же значениям докризисного 2019 года добыча сократилась на 6%, хотя в марте была на 1%, а в декабре 2021 года — на 2% выше их. Обработка же стабилизировалась — плюс 5% в марте и 6% в апреле, на что указывали и опережающие показатели (см. «Ъ» от 20 мая), хотя и заметно ухудшила свою динамику с конца 2021 года, когда сектор превышал показатели 2019 года на 10%.

Опережающие индикаторы Росстата, Института Гайдара, PMI S&P Global и ЦМАКП не фиксируют заметных улучшений в текущих оценках деловой активности промышленности (кроме некоторого торможения темпов роста отпускных цен из-за сжатия спроса). Запасы готовой продукции по-прежнему остаются низкими, что позволяет на снижающемся спросе увеличивать выпуск. При этом в Институте Гайдара и PMI S&P Global в мае обнаружили резкое ухудшение и оценок запасов сырья и материалов, связанное с кризисом поставок (см. график). По оценкам ИЭП, дефицит комплектующих и материалов превзошел коронавирусный, став худшим с 2009 года. «В июне—июле промышленность, скорее всего, не сможет избавиться от дефицита запасов комплектующих и сырья», — заключает автор оценок Сергей Цухло.

Рис. 4



Отметим, что относительно хорошие показатели обработки в сочетании с очень быстрым сокращением запасов указывают скорее на медленную, чем на быструю адаптацию — фактически, это восприятие кризиса или как временного («поставки затем восстановятся»), или как неразрешимого («работаем, пока есть из чего»): в апрельской статистике нет признаков переориентации импорта промежуточных товаров и вообще какой-либо структурной перестройки, в майских косвенных показателях их тоже нет.

Возможно, таких данных просто рано ждать — однако темпы сокращения запасов выглядят очень высокими, к середине лета без остановок некоторых производств обойтись, видимо, не удастся, даже если новые поставщики будут найдены: логистические цепочки невозможно выстроить за месяц-два. Хотя по данным Росстата, инвестиции в основной капитал в первом квартале 2022 года выросли на 12,8% в годовом выражении (на 5% к среднеквартальным значениям 2019 года с учетом сезонности — максимум с 2012 года), уже в марте показатели инвестактивности резко ослабли (см. «Ъ» от 17 мая). Сжатие спроса, отраженное изменениями общего оборота розницы, общепита и услуг, по оценке Минэкономки, в апреле составило 6,7% год к году (в марте — рост на 3,3%), в первую очередь за счет снижения потребления непродовольственных товаров. Оценка спада ЦМАКП больше —

7,3% (апрель к марту с учетом сезонности — минус 8,1% после минус 2,3% за март). Глава экономического министерства Максим Решетников в конце мая говорил о снижении реальных расходов граждан уже на 20% (см. “Ъ” от 30 мая) — дальнейшую их динамику предсказать сложно.

Ухудшение ситуации с потреблением, впрочем, пока не отражается на рынке труда — до него кризисные явления, по мнению Игоря Полякова из ЦМАКП, докатятся не раньше третьего квартала. Безработица в апреле обновила исторический минимум — 4%, как и численность безработных — 3 млн человек. Господин Поляков объясняет это высоким спросом на труд в строительстве и промышленности. Пока неизвестно, совпадет ли первый кризисный прирост безработицы с пиком промышленного спада — его Минэкономики ожидает осенью, ЦБ — в четвертом квартале.

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.

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2022 года составила 12635466 человек. Миграционное снижение в январе-феврале 2022 года — 11111 человек. (Справочно: январь-февраль 2021 года миграционное снижение — 586 человек). На конец марта 2022 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,5% от численности рабочей силы. В марте 2022 г. признано безработными 8513 человек (их численность увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 377 человек и выросла на 4,6%).

Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе-марте 2022 г. по сравнению с январем-мартом 2021 г. составил 120,5%, с февралем 2022 г. — 93,1% .

В марте 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 107,2%, в том числе на продовольственные товары — 105,6%, непродовольственные товары — 110,9%, услуги — 105,3%. Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в марте 2022 г. составила 7196,69 рублей в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с февралем 2022 г. на 7,2%. Величина прожиточного минимума, установленная на 2022 год постановлением Правительства Москвы от 12 октября 2021 г. № 1597-ПП, составила в расчёте на душу населения — 18 714 рублей, для трудоспособного населения — 21 371 рубль, для пенсионеров — 14 009 рублей, для детей — 16 174 рубля.

³ — Источник: <https://mtuf.ru/upload/iblock/b9c/b9c095b18e7768736a86779e63d70d36.pdf>

На 1 апреля 2022 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по г. Москве составило 950 104 единиц. По состоянию на 1 марта 2022 г. положительный финансовый результат крупных и средних организаций составил 1165,8 млрд рублей (за тот же период прошлого года финансовый результат составил 602,7 млрд рублей прибыли).

На 1 марта 2022 г. суммарная задолженность по обязательствам составила 67837,5 млрд рублей, из неё просроченная – 1088,7 млрд рублей или 1,6% от общей суммы задолженности (на 1 марта 2021 г. – 2,7 %, на 1 февраля 2022 года – 1,8%).

Кредиторская задолженность на 1 марта 2022 г. составила 31535,6 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1010,9 млрд. рублей или 3,2% (на 1 марта 2021 г. – 6,3%, на 1 февраля 2022 г. – 3,7 %).

Дебиторская задолженность на 1 марта 2022 г. составила 29133,0 млрд рублей, из неё просроченная – 1069,4 млрд рублей или 3,7% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 марта 2021 г. – 3,8%, на 1 февраля 2022 г. – 3,6%).

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 апреля 2022 г. составила 35,8 млн. рублей. Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на 1 апреля 2022 г. составляет 582 тыс. рублей.

8.2. Обзор состояния рынка недвижимости региона.⁴

Согласно данным консалтинговой компании Knight Frank Russia, объем инвестиций в коммерческую недвижимость в России в апреле-мае 2022 года составил более 25,4 млрд руб. Показатель уже превысил результаты II квартала в 2016 и 2018 годах; также ожидается, что квартальный результат превысит и аналогичный период 2020 года (31,6 млрд руб.). Таким образом, за пять месяцев 2022 года, три из которых проходили в условиях жестких санкций и негативных экономических явлений, объем инвестиций составил 128 млрд руб., что уже превышает прошлогодний полугодовой результат. В основном вклад в такое превышение внес результат I квартала 2022 года, когда был зафиксирован рекордный объем инвестиций на уровне 101,8 млрд руб.

Лидером в структуре инвестирования в апреле-мае 2022 года вновь стали площадки под девелопмент с долей 57%. На втором месте расположилась торговая недвижимость с долей в 15%, на третьем – офисная, доля в общем объеме составила 13%. Стоит отметить, что в отличие от кризиса, связанного с пандемией коронавируса, когда акцент инвесторов сместился на складскую недвижимость, явного изменения структуры спроса инвесторов сейчас не наблюдается.

Таблица 3

Распределение инвестиций по сегментам	Апрель-май 2022 г.
Площадки под девелопмент	57%
Торговая недвижимость	15%
Офисная недвижимость	13%
Складская недвижимость	8%
Гостиничная недвижимость	8%

Источник: Knight Frank Research

Доля вложений иностранного капитала осталась на минимальном уровне и в апреле-мае 2022 года составила всего 2%. Как минимум до конца года участие иностранных инвесторов на российском рынке инвестиций в недвижимость будет крайне низкой.

⁴ – Использованы данные обзора, опубликованного в сети Интернет: <https://www.mirkvartir.ru/journal/news/2022/05/26/krizis-2022-goda/>, <https://kf.expert/news/v-rossii-za-pyat-mesyaczev-2022-goda-v-kommercheskuyu-nedvizhimost-bylo-investirovano-128-mlrd-rub> <https://newizv.ru/article/general/15-06-2022/torgovaya-nedvizhimost-riteyl-na-vygod-trts-pod-zhilie-sklady-i-kontory>

Также наблюдается большое количество сделок по продаже бизнеса компаний, которые приняли решение уйти из рынка России. Зачастую в периметр таких сделок попадают как недвижимые активы, так и средства производства, персонал, бренд, продуктовая линейка и прочее. Среди примеров – продажа бизнеса пивоваренной компании Carlsberg, производителя сыров Valio, производителя кофе Paulig, сети ресторанов «Макдоналдс» и другие. Иногда эти сделки носят формальный характер и представляют собой больше передачу активов в доверительное управление, с целью того, чтобы избежать попадания владельца под санкции.

Алексей Новиков, управляющий партнер Knight Frank Russia & CIS, отмечает, что динамика инвестирования до конца 2022 года будет зависеть от экономических и внешнеполитических факторов, в том числе от усиления либо ослабления санкционного давления, а также отказа новых компаний от работы в России. Кроме того, возможным позитивным фактором динамики инвестирования во втором полугодии 2022 года будет ключевая ставка, которая уже снизилась до 9,5%, что сопоставимо с уровнем начала года.

Прогнозы аналитиков по возрождению рынка торговой недвижимости в 2022 году превратились в прах. Вместо ожидаемых трендов на «открытие новых объектов», «улучшение действующих ТРЦ» и «активности выхода ритейлеров на российский рынок» стремительный обвал по всем пунктам.

Все ниже и ниже.

Рынок торговой недвижимости Москвы (это 14,26 млн кв метров действующих объектов, из них арендопригодны - 7, 22 млн. кв.) в первом квартале прирост только одним новым объектом - ТЦ «Discovery». Завершено строительство еще двух ТЦ, но их открытие было отменено. Уровень вакантных площадей в ТЦ столицы, по данным Knight Frank, увеличился до 13%. Посещаемость торговых центров к концу первого квартала снизилась в среднем на 6%. Это если сравнивать с аналогичным периодом 2021 года, когда торговые центры остались без покупателей из-за локдауна.

В Санкт-Петербурге, где более 4 млн торговых квадратов, в первом квартале прирост торговых площадей был нулевым. Новых проектов не заявлено. Индекс посещаемости ТРЦ снизился почти на четверть, сообщается в обзоре «АйБи Групп».

«За март в торговых центрах прекратили работу около половины арендаторов, связанных с международными брендами. Часть арендаторов торговых комплексов обратились к управляющим компаниям с просьбами об арендных каникулах или изменении порядка арендных платежей», - сообщается в отчете «АйБи Групп». В стрит-ритейле также наблюдается снижение заполняемости и увеличение ротации. По итогам квартала число закрывшихся предприятий превысило число открывшихся.

Торговля в новостройках также покатила по наклонной. По данным «Недвижимость и строительство Петербурга», объем предложений на рынке коммерческой недвижимости в новостройках Петербурга и его окрестностях увеличился почти на 26%.

«Все участники торговой недвижимости возлагали большие надежды на 2022 год, рынок был готов к активному развитию и восстановлению. Однако февральские события резко изменили планы <...>. Принимая во внимание сложный внешнеполитический фон, нарушение цепочек поставок и проблемы с товарными запасами, которые будут влиять на развитие торговой недвижимости и на самочувствие самих операторов, мы ожидаем корректировки ключевых показателей рынка уже во втором квартале 2022 года», - комментирует региональный директор департамента торговой недвижимости Knight Frank Евгения Хакбердиева.

Уцелеют не все.

Итоги второго квартала аналитики еще не подводили, но тренд понятен: когда порядка 160 иностранных компаний приостановили работу в России, то о позитивной динамике на рынке торговой недвижимости пока придется забыть.

Директор УК «RED» (Екатеринбург) Андрей Брауде обращает внимание на то, что уход якорных арендаторов де-юре и де-факто отличается уже сейчас. И статистика быстро не зафиксирует тотальный отток.

«Возьмем, к примеру, сегмент fashion. Большинство игроков остановили свою деятельность, но торговые площади в ТРЦ по-прежнему заняты ими, и они платят арендную плату. Договором обычно предусмотрена минималка, плюс процент с оборота. Другими словами: если магазин закрыт, то владельцы ТРЦ получают от такого партнерства минимум. А заполняемость площадей при этом обычная», - объяснил Андрей Брауде.

Евгения Хакбердиева добавляет, что от торговли в России окончательно отказалось немного компаний. По ее мнению, в текущем моменте продолжится тенденция передачи бизнеса локальным игрокам. «Причем действовать будут все по-разному: одни иностранные компании продолжают продавать целиком или частично бизнес, другие же – передавать долю компании в доверительное управление местному менеджменту на время. Такие маневры позволят иностранным ретейлерам вновь вернуться на российский рынок и продолжить бизнес-деятельность в привычном формате», - пояснила региональный директор департамента торговой недвижимости Knight Frank.

Андрей Брауде считает, что в любом случае владельцам торговой недвижимости придется задуматься о реконцепции. А некоторые торговые центры могут очередной кризис просто не пережить.

«Я думаю там, где высокая кредитная нагрузка, то решения уже пойдут стратегические. Возможны и закрытие, и банкротство. К примеру, в Екатеринбурге пока на уровне идеи, но уже обсуждается вопрос о том, чтобы перепрофилировать некоторые торговые площади в складские центры. В стране будут также появляться примеры, когда ТРЦ начнут перестраивать и под жилье», - прогнозирует Андрей Брауде.

Эта торговля сломалась, несите новую.

Рынок торговой недвижимости, переживший коронвирусный локдаун, давно находится в поиске новых форматов. Возможные тренды нынешнего кризиса специально для «Новых Известий» перечислила Евгения Хакбердиева.

«Среди трендов рынка на сегодняшний день можно выделить, например, смещение предложения в сторону малоформатных торговых центров. В условиях конкуренции с интернет-магазинами офлайн-торговле необходимо дать потребителю что-то новое, чего не будет в сети, и малоформатные торговые центры с современными общественными пространствами для повседневного досуга отвечают на запрос современного покупателя», - считает Евгения Хакбердиева.

К новинкам сезона эксперт отнесла ресейл. «Ресейл который мы сейчас наблюдаем, — это новая тенденция на рынке, причем продаются не только б/у товары, но и новые. Сегодня на рынке существует множество онлайн-площадок для перепродажи вещей, к активно развивающимся относят OSKELLY, Second Friend Store, The Cultt, LOTS, SPIN4SPIN, некоторые из них имеют свои офлайн-магазины в формате шоу-румов», - объяснила собеседница «Новых Известий».

Появляются также dark stores, dark kitchen, self storage, но это сложные форматы - для объектов ангарного типа, которые расположены за пределами ТТК.

«Форматы коворкингов и beauty-коворкингов – это более перспективная история, но у них более жесткие требования по площадкам (конструкция, помещение), поэтому большинство торговых центров для коворкингов не подходят», - считает Евгения Хакбердиева.

Директор УК «RED» Андрей Брауде считает, что до конца года, если политическая ситуация не изменится, главной тенденцией рынка станет «ожидание». «Сейчас основы и данных для принятия решения нет ни у кого. Неопределенность. Я думаю, что до конца года будет некоторое ожидание. Если что-то поменяется в лучшую сторону, то со следующего года начнется восстановление. А пока ... ждем», - резюмировал Брауде.

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

По данным обзора, подготовленного экспертами компании Knight Frank, по итогам I квартала 2022 года в Москве был открыт один торговый объект – ТЦ Discovery (GLA 17,5 тыс. м²). Объем нового предложения продемонстрировал отрицательную динамику по сравнению с показателями I квартала 2021 г. (-57,8%). На 2022 г. анонсирован ввод нового предложения на уровне GLA 239,1 тыс. м², причем новое предложение будет представлено в районных и окружных форматах. По итогам квартала зафиксировано снижение уровня вакансии в торговых центрах до 13,3% (на 0,4 п. п. ниже показателя IV квартала 2021 года, но на 1 п. п. выше показателя I квартала 2021 года). Снижение активности со стороны новых международных торговых операторов: на рынок России вышел 1 новый бренд, что на 50% ниже показателя аналогичного периода 2021 года.

На сегодняшний день насчитывается порядка 160 ретейл-компаний (включая онлайн-магазины), объявивших о приостановке коммерческой, инвестиционной деятельности, а также поставок на территорию России.

Предложение.

В I квартале 2022 г. получили разрешение на ввод два торговых центра (GLA 27,0 тыс. м²), и еще два ТЦ завершили строительство (GLA 25,6 тыс. м²), однако состоялось открытие только одного ТЦ – Discovery (GLA 17,5 тыс. м²), прочие торговые объекты перенесли сроки открытий на другие даты. С учетом небольшого объема нового предложения показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями изменился незначительно за квартал и составляет 571 м² на 1 000 человек.

Вакансия.

По итогам I квартала 2022 года уровень вакансии в торговых центрах Москвы увеличился на 1 п. п. (относительно I квартала 2021 года) и составил 13,3%. Относительно предыдущего квартала показатель снизился в среднем на 0,4 п. п. за счет активного заполнения арендаторами новых ТЦ, открытых в период 2020–2021 гг., активного развития ретейлеров* в начале года (до конца февраля) и низкого объема нового предложения: в конце I квартала 2022 г. был открыт только один торговый ТЦ – Discovery (GLA 17,5 тыс. м²) в составе одноименного ЖК Discovery Park. Однако существует вероятность корректировки уровня вакантности со II квартала в связи с закрытием магазинов международных операторов, ушедших с российского рынка, и по причине сокращения магазинов отечественных компаний.

Бренды.

В текущем году на российский рынок вышел 1 бренд (моно-бутик Vilhelm perfumery в формате street-retail), за аналогичный период 2021 года – 2. На политику экспансии международных брендов сильное воздействие оказывает политическая и экономическая ситуация, что влияет и на развитие игроков, и, как следствие, на планы по развитию: с начала марта порядка 160 иностранных торговых компаний начали массово заявлять о прекращении коммерческой деятельности в России, однако объявившие о временной приостановке работы ретейлеры не спешат расторгать договоры аренды с ТЦ. Окончательное прекращение деятельности на территории России объявили на сегодняшний день шесть игроков: финская продуктовая сеть Prisma, оператор общественного питания Hesburger, а также финская сеть FCMG Paulig (в том числе одно офлайн-заведение Paulig Café&Store в формате street-retail), украинская сеть общественного питания Ninja Sushi, датская сеть товаров для дома Jysk и азиатская сеть магазинов товаров для здоровья и красоты Watsons. Число локальных марок стремительно росло в последние годы, и многие из них обзаводятся собственными адресами в Москве и в регионах России. Для российской fashion-индустрии есть все возможности укрепиться на рынке, однако быстро заменить всех арендаторов, которые приостанавливают деятельность или уходят с рынка, не получится. Российским дизайнерам потребуется порядка двух – трех лет, чтобы увеличить объемы производства, в том числе отработать альтернативные логистические цепочки и выстроить отношения с новыми поставщиками материалов и фурнитуры.

⁵ – Используются данные обзора, опубликованного в сети Интернет: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoi-ndvizhimosti-moskva-2022>

Коммерческие условия.

В I квартале 2022 года уровень арендных ставок на торговые помещения в ТЦ остался в прежнем ценовом диапазоне относительно предыдущего квартала. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года ставки аренды в некоторых случаях увеличились: для якорных арендаторов и операторов торговой галереи площадью помещений до 50 м² и 500–700 м² в наиболее успешных и востребованных торговых центрах Москвы. Максимальные базовые ставки аренды также приходятся на помещения в зоне фуд-корта и мини-якоря (до 50 м²) в действующих объектах с высоким трафиком и могут достигать 120–170 тыс. руб./м²/год. Минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 м² для якорных арендаторов. Стоит отметить, что, помимо прямого влияния политического фактора, на финансовые показатели большинства ретейлеров и ТЦ свой отпечаток накладывают ослабление рубля, перебои с поставками, массовые закрытия иностранных ретейлеров и санкции. Ввиду внешнеполитического и экономического фона коммерческие условия могут пересматриваться со II квартала

Таблица 4

Условия аренды в торговых центрах Москвы			
Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м ² /год*		% от товарооборота
	Общий показатель	Районные торговые центры (до 10 лет)	
Супермаркет (1 000–2 000 м ²)	8 000–18 000	15 000–22 000	4–6
Супермаркет (450–900 м ²)	18 000–35 000	18 000–35 000	4–7
Товары для дома (<1 500 м ²)	0–10 000	8 000–12 000	6–8
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м ²)	6 000–15 000	6 000–15 000	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 м ²)	6 000–12 000	6 000–12 000	5–8
Детские товары (1 200–2 000 м ²)	6 000–12 000	6 000–12 000	4–8
Операторы торговой галереи**:			
Якоря > 1 000 м ²	0–12 000	6 000–18 000	4–10
Мини-якоря 700–1 000 м ²	0–14 000	8 000–18 000	6–10
Мини-якоря 500–700 м ²	0–45 000	8 000–18 000	6–10
300–500 м ²	0–25 000	8 000–12 000	5–12
150–300 м ²	8 000–18 000	8 000–12 000	6–14
100–150 м ²	16 000–36 000	10 000–20 000	10–14
50–100 м ²	25 000–80 000	15 000–25 000	12–14
0–50 м ²	45 000–170 000	20 000–120 000	10–14
Досуговые концепции:			
Развлекательные центры (2 000–4 000 м ²)	4 000–8 000	4 000–6 000	10–15
Кинотеатры (2 500–5 000 м ²)	0–6 000	0–4 000	8–10
Общественное питание:			
Food-court	45 000–120 000	28 000–50 000	10–15
Кафе	15 000–90 000	15 000–30 000	12–14
Рестораны	0–25 000	15 000–20 000	10–12

* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров
 ** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы
 Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов
 Источник: Knight Frank Research, 2022.

Тенденции.

К 12-й неделе 2022 г. посещаемость снизилась в среднем на 6% к аналогичному периоду 2021 г. и на 22% – к 2019 г. Однако в первые две недели 2022 г. почти все столичные ТЦ вышли на значения 2019 г. Большая часть ТЦ, заявленных к вводу в 2022 г., будут корректировать сроки открытий из-за большой вероятности вывода на рынок новых

объектов с высоким уровнем вакантности: в среднем показатель по итогам 2021 г. в новых открытых ТЦ составлял 23,2%, в текущих реалиях показатель может вырасти до 30%–35%.

Прогноз.

Согласно заявленным планам девелоперов, объем нового ввода в Москве до конца 2022 года составит 239,1 тыс. м² торговых площадей. Таким образом, прогноз нового предложения торговых центров будет на 33,5% ниже прошлогоднего показателя. Также существует вероятность корректировки даты ввода большинства новых торговых центров, анонсированных к открытию в 2022 г. Если все заявленные к вводу торговые объекты будут открыты в 2022 году, то самыми крупными среди них будут являться МФЦ «Солнце Москвы» (GLA 26,3 тыс. м²), ТЦ «Орион» (GLA 19,9 тыс. м²), ТЦ «Сказка» (GLA 18,5 тыс. м²), ТЦ Discovery (GLA 17,5 тыс. м²).

Новое предложение столицы в ближайшие годы будет сформировано в том числе за счет торговых площадей районного формата. Малоформатные ТЦ с современными общественными пространствами для повседневного досуга и схемами работы отлично вписываются в новую реальность. Такие торговые центры не отнимают у посетителей лишнего времени, перетягивают на себя внимание потребителей компактностью, а пул арендаторов все больше нацелен на функционал и ценовую сегментацию целевой группы, а не на бренд. Community-центры являются востребованными и необходимыми на каждый день проектами с понятной целевой группой населения, но при этом отлично подходят и для проведения концептуальных экспериментов, таких как образовательные лектории, спортивные клубы, имиджевые лаборатории, гастропространства и многое др.

Уже сегодня половина строящихся в Москве торговых объектов с запланированной датой открытия на 2022 г. являются торговыми центрами районного и окружного форматов. Количество качественных малоформатных центров (GLA заявленных ТЦ в 2022 г. сократилась до 10,9 тыс. м², что остается в диапазоне площадей, характерном для торгового центра районного масштаба. Для сравнения: в рекордные по объему ввода годы (2014–2016) средняя площадь торгового центра составляла от 36,5 тыс. м² до 57,5 тыс. м², что на 71,2% и 81,7% выше нынешних показателей.

Тренды.

Увеличение числа торговых центров районного и окружного форматов. Рост предложения районных торговых центров является откликом на происходящее – на изменение модели потребления и покупательского поведения, мобильности жителей мегаполисов. Это уже не просто торговые ряды – это инфраструктурные объекты, которые отлично подходят для проведения концептуальных экспериментов, таких как образовательные лектории, спортивные клубы, имиджевые лаборатории, гастропространства и многое другое.

Курс на поиск новых партнеров. В связи с приостановкой деятельности многих международных компаний российские торговые центры и универмаги заинтересованы в расширении ассортимента и открытии магазинов новых брендов из дружеских стран.

Перестройка логистических цепочек. На фоне нестабильной экономической ситуации наблюдается нарушение цепочек поставок, что приводит к дефициту различных товаров, а также сырья и росту цен. В связи с этим компании пересматривают структуру своей сети поставок.

Валютный исход. На фоне нестабильного курса участники рынка совместно с государством начали рассматривать 100-процентный переход к рублевым договорам во избежание валютных рисков.

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 № 4 от 25 июля 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 заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

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

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

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

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

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

10.4.1. Затратный подход

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

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

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

Обоснованным отказом от использования затратного подхода к оценке может быть следующее. Применение затратного подхода обусловлено наличием открытой информации рынка о величине затрат на строительство объектов недвижимости. По данным анализа рынка затраты на строительство объектов коммерческой недвижимости складываются из нескольких частей: стоимость земельного участка, расчеты с городом, проектные работы, подготовка участка к строительным работам, сами 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 5

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 5

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		Август 2022 года	Август 2022 года	Август 2022 года	Август 2022 года	Август 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, техническое состояние и масштаб. При внесении корректировок за единицу сравнения была принята величина стоимости 1 кв.м. наблюдаемых исходных данных. Ниже представлено объяснение примененных корректировок. По остальным перечисленным признакам, по которым имеют место различия в наблюдаемых исходных данных и объекте оценки, при проведении анализа рынка разницы в стоимости обнаружено не было. Также следует отметить, что в рамках соблюдения принципа однозначности во избежание неоднозначного толкования информации, приведенной в настоящем Отчете пользователем Отчета, Оценщиком не вводились корректировки в стоимость наблюдаемых исходных данных по признакам, информация по которым отсутствует.

Обоснование корректировок

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

2. Поправка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Данная поправка вводится, если сопоставимые объекты выбраны в пределах разных территориально-экономических зон, с разной удаленностью от станций метро, остановок общественного транспорта, имеющих близость или удаленность от крупных автомагистралей или других объектов, снижающих или увеличивающих коммерческую привлекательность сопоставимых объектов. Поправка принята на основании информации Экономического научного журнала «Оценка инвестиций», Онлайн-сервис АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 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 6

Корректировка на удаленность от станции метрополитена

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

4. Поправка на дату продажи/предложения применяется к ценам сделок/предложений в зависимости от давности сделки или времени нахождения объекта на рынке в форме оферты. Так как все объекты предлагаются к продаже в августе 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.7.

Таблица 7

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 8

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:

$$Ст. = Чод / Кк,$$

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

Кк – коэффициент капитализации.

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

Анализ доходов и расходов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[abn.pdf](#)), отношение арендопригодной площади к общей площади находится в следующих пределах.

Таблица 9

а) Отношение арендопригодной площади к общей площади

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендопригодной площади к общей площади характерное для специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	0,80	0,70	0,90

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

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

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

Величина коэффициента капитализации определена по данным исследования Слуцкого А.А., к.т.н., заместителя председателя комитета по научным и методологическим вопросам в оценочной деятельности Союза Саморегулируемых Организаций Оценщиков «Ставки капитализации коммерческой недвижимости Москвы на 1 квартал 2022 года» и составляет 10,6%.

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 10

Характеристики	Объект оценки	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные
Функциональное назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Тип объекта	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения
Памятник архитектуры	-	-	-	-	-	-
Год постройки	1973	2011	1959	Данных нет	1956	Данных нет
Общая площадь, м ²	2104,30	585,20	130,0	271,30	605,0	350,0
Этажность	1,2 этаж, подвал	Помещение на первом этаже нежилого здания	Помещение на цокольном этаже жилого здания	Помещение на первом этаже жилого здания	Помещение на первом этаже жилого здания	Помещение на первом этаже жилого здания
Местоположение	г. Москва, Раменки, пр-кт. Мичуринский, д. 36	г. Москва, ул. Лобачевского, д.114	г. Москва, Университетский просп., 21К2	г. Москва, ул. Минская, 1ГКЗ	г. Москва, Ленинский просп., 70/11	Москва, проспект Вернадского, 35/24
Локальные особенности местоположения	Ст. метро «Раменки» - в непосредственной близости (1 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Мичуринский проспект» - приблизительно 350 м (4 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Ломоносовский проспект» - приблизительно 1,3 км. (16 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Ломоносовский проспект» - приблизительно 1,3 км. (16 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 «Проспект Вернадского» - приблизительно 800 м. (7 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик
Фундаменты	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный
Стены	Панельные	Монолитные	Кирпичные	Монолитные	Блочные	Смешанные
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	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Цена аренды за все помещение в месяц, рублей		731 500	200 000	400 000	1 040 000	648 988
Условия финансирования и налогообложения		с НДС	без НДС	без НДС	с НДС	с НДС
Операционные расходы		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		Август 2022 года	Август 2022 года	Август 2022 года	Август 2022 года	Август 2022 года
Источник получения информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/251289711/ +79623673215	https://www.cian.ru/rent/commercial/267115521/ +79163543285	https://www.cian.ru/rent/commercial/272521115/ +79067880483	https://www.cian.ru/rent/commercial/234694663/ +79099775305	https://www.cian.ru/rent/commercial/275501981/ +79857000480

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 августе 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. Данный вид поправки не рассчитывался.

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

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 12

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	609 583	200 000	400 000	866 667	540 823
Стоимость аренды 1 кв.м. в месяц, руб.	1 042	1 538	1 474	1 433	1 545
Поправка на уторгование	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Скорректированная цена	990	1 461	1 400	1 361	1 468
Поправка на местоположение	1,34	-	-	-	1,11
Скорректированная цена	1 327	1 461	1 400	1 361	1 629
Корректировка на удаленность от станции метро	-	1,22	1,22	1,11	1,05
Скорректированная стоимость, руб.	1 327	1 782	1 708	1 511	1 710
Корректировка на дату действия цены	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	1 327	1 782	1 708	1 511	1 710
Поправка на конструктивные особенности	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	1 327	1 782	1 708	1 511	1 710
Поправка на инженерные коммуникации	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	1 327	1 782	1 708	1 511	1 710
Поправка на техническое состояние	-	-	-	-	-
Скорректированная стоимость	1 327	1 782	1 708	1 511	1 710
Поправка на расположение помещения в здании	-	-	-	-	-
Скорректированная стоимость	1 327	1 782	1 708	1 511	1 710

Поправка на класс качества	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	1 327	1 782	1 708	1 511	1 710
Поправка на масштаб	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	1 327	1 782	1 708	1 511	1 710
Поправка на передаваемые имущественные права	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	1 327	1 782	1 708	1 511	1 710
Поправка на условия финансирования	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	1 327	1 782	1 708	1 511	1 710
Поправка на условия продажи	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	1 327	1 782	1 708	1 511	1 710
Поправка на величину операционных расходов	0,87	-	-	-	0,87
Скорректированная стоимость, руб.	1 154	1 782	1 708	1 511	1 488
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.	1 529				
Стоимость аренды за 1 кв.м. в год	18 348				

Скорректированная средняя стоимость аренды 1 кв. м. нежилого помещения составляет 1 529 рублей в месяц или 18 348 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)	18 348 руб.
Потенциальный валовый доход	38 609 696 руб.
Коэффициент арендопригодной площади	0,80
Потери от недозагрузки	0,85
Действительный валовый доход	26 254 593 руб.
Операционные расходы	-
Резервы	-
Чистый операционный доход	26 254 593 руб.

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

$$26\,254\,593 / 0,106 = 247\,684\,840 \text{ рублей.}$$

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

247 684 840 рублей

(Двести сорок семь миллионов шестьсот восемьдесят четыре тысячи восемьсот сорок 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:

247 684 840 рублей

(Двести сорок семь миллионов шестьсот восемьдесят четыре тысячи восемьсот сорок 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 13

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:

$$307\,779\,127 \times 0,50 + 247\,684\,840 \times 0,50 = 277\,731\,984 \text{ рубля.}$$

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» августа 2022 года, без учета НДС, составляет:

277 731 984 рубля

(Двести семьдесят семь миллионов семьсот тридцать одна тысяча девятьсот восемьдесят четыре 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 отчету об оценке рыночной стоимости недвижимости, разработанными НП «СРО АРМО» (СТО АРМО 1.01-2008), Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 25 сентября 2014 года №611, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.

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

Оценщик 1 категории



Белодедова Е.А.

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

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

- Данные о количественных и качественных характеристиках объекта оценки. Источник – данные, представленные Заказчиком оценки;
- данные для анализа рынка, данные обзора, опубликованные на сайтах
<https://www.kommersant.ru/doc/5381735>
<https://mtuf.ru/upload/iblock/b9c/b9c095b18e7768736a86779e63d70d36.pdf>
<https://www.mirkvartir.ru/journal/news/2022/05/26/krizis-2022-goda/>, <https://kf.expert/news/v-rossii-za-pyat-mesyacev-2022-goda-v-kommercheskuyu-nedvizhimost-bylo-investirovano-128-mlrd-rub>
<https://newizv.ru/article/general/15-06-2022/torgovaya-nedvizhimost-riteyl-na-vygod-trts-pod-zhilie-sklady-i-kontory>
<https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2022>
- 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/251289711/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/267115521/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/272521115/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/234694663/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/275501981/>
https://cepes-invest.com/handbookcomev21/location_for_Moscow_2021
<http://sudact.ru>
https://cepes-invest.com/handbookcomev21/location_for_Moscow_2021
(<https://cepes-invest.com/handbookcomev21/adjustment-floor-2021>)
<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>

Нормативные документы:

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Земельный Кодекс Российской Федерации;
- Закон № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции)
- Федеральный стандарт оценки №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

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:

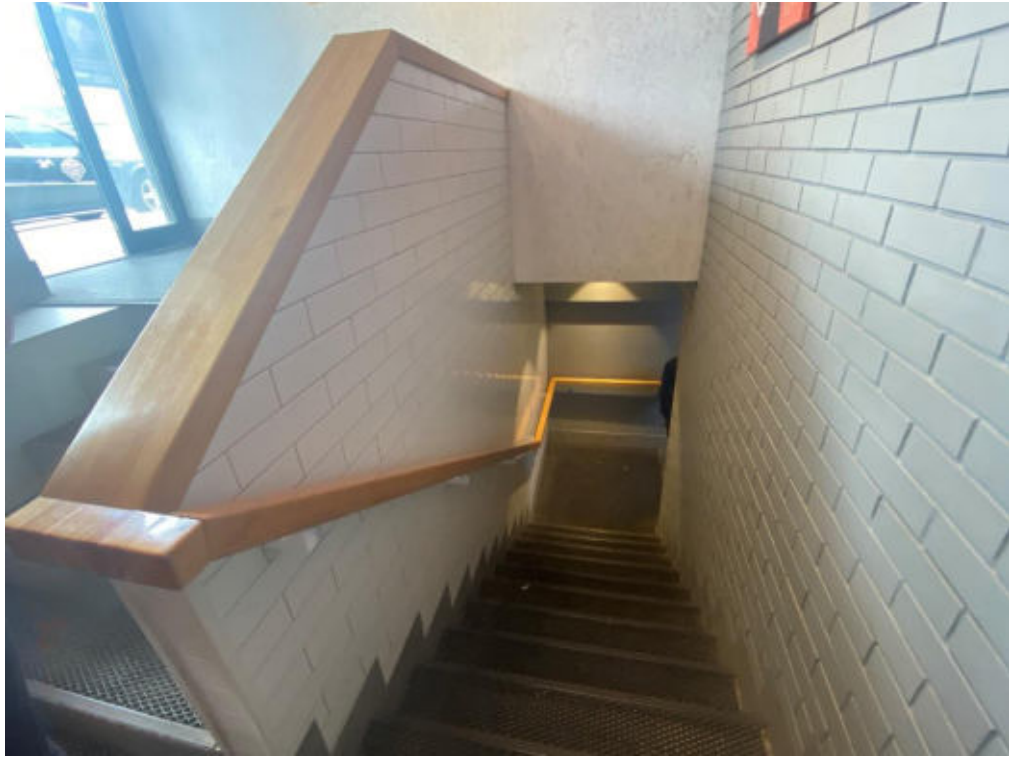
Информация, размещенная на страницах интернет-сайтов: <http://wikipedia.org>.

ПРИЛОЖЕНИЯ

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













Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральный центр экспертизы средств медицинского назначения»
 Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральный центр экспертизы средств медицинского назначения»
 Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральный центр экспертизы средств медицинского назначения»

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Лист №1		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	
Лист №1	Раздел 1	Всего листов выписки 1-1	Всего листов выписки 1-2
18 января 2021г. № КУВН-601/021-791/024	77-07-001/003-141/04		
Кадастровый номер:	77-07-001/003-141/04		
Номер кадастрового квартала:	77-07-001/003		
Дата прекращения кадастрового номера:	24.05.2013		
Район присвоения государственного земельного участка:	Инвентарный номер 2533173, Инвентарный номер 2533173 (02116021700100013.0006-00006), Условно-инвентарный номер 6496		
Адрес:	Москва, Район, пр-кт. Митуринский, д. 38		
Площадь, кв.м:	2104,3		
Целевое назначение:	Жилая		
Назначение:	Помещение		
Этаж, на котором расположено помещение, занятное место:	Этаж №2, Подвал №0, Этаж №1		
Вид жилого помещения:	домовые помещения		
Кадастровая стоимость, руб.:	2555-68092		
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	77-07-001/003-1101		
Виды разрешенного использования:	значения отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения в определенному виду жилья жилищной специализированного жилищного фонда, к жилищному комплексу жилищного фонда социального использования для личного дома коммерческого использования:	значения отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус: «архитектурное, ранее утратившее»		
Особые отметки:	Земельный участок		
Получена выписка:	Москва, Олеса, Федеральное		



Подпись:	Инициалы, фамилия
	КУВНОВА А.В.
	ИНЖЕНЕР 1 КАТ

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

Помещение			
влад. объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 2	Всего листов раздела: 2-5	Всего разделов: 3	Всего листов владения: 17
18 января 2021г. № КУВН/001/2021-781024			
Кадастровый номер: 77:07:001/003/14104			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АТЛАНТ" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Металлик-Нювет", лица, в которых установлены на основании данных листов счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов довер. Общая долевая собственность.
2	Инд. номер и дата государственной регистрации права:	2.1	77:07:001/003/14104-77/001/2019-15 24.10.2019 13:12:28
4	Ограничение зрва и обременение объекта недвижимости:		



ПОСЛОБ ПЕРМЬСКОЕ РАЙОНОВЕ	ПОСЛЕНА	ПОДПИСАНА	ПОДПИСАНА
			ИМЕНЕМ
			ИМЕНЕМ

Итого:		
Всего листов раздела 2. 5		Всего листов выписки: 12
Итого разделов: 3		
Всего листов выписки: 12		
Итого страниц: 12		
Итого листов выписки: 12		
Итого страниц: 12		
4.1	<p>Имя: Доверительное управление</p> <p>Дата государственной регистрации: 30.12.2020 09:21:03</p> <p>Номер государственной регистрации: 75:07-001/2020-14/04-73/081/2020-17 (до 01.10.2021)</p> <p>Срок, на который установлена ограничение прав в отношении объекта недвижимости: (по 01.10.2021)</p> <p>Имя, в пользу которого установлено ограничение прав в отношении объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Москвитин-Финвест", ИНН: 5445169706</p> <p>Основание государственной регистрации: Договор о передаче прав и обязанностей, № 2020/АУ/МН/АУЛ, Выдан 10.09.2020</p> <p>Исполнения и дополнения в правах доверительного управления, № 0642-94119279-15, Выдан 22.10.2020</p> <p>Изменения и дополнения в правах доверительного управления, № 0642-94119279-12, Выдан 25.07.2019</p> <p>Изменения и дополнения в правах доверительного управления, № 0642-94119279-11, Выдан 02.04.2019</p> <p>Изменения и дополнения в правах доверительного управления, № 0642-94119279-10, Выдан 26.02.2019</p> <p>Изменения и дополнения в правах доверительного управления, № 0642-94119279-9, Выдан 03.03.2018</p> <p>Изменения и дополнения в правах доверительного управления, № 0642-94119279-8, Выдан 12.09.2017</p> <p>Изменения и дополнения в правах доверительного управления, № 0642-94119279-7, Выдан 10.03.2017</p> <p>Изменения и дополнения в правах доверительного управления, № 0642-94119279-6, Выдан 01.12.2016</p> <p>Изменения и дополнения в правах доверительного управления, № 0642-94119279-5, Выдан 27.10.2016</p> <p>Изменения и дополнения в правах доверительного управления, № 0642-94119279-4, Выдан 11.02.2010</p> <p>Изменения и дополнения в правах доверительного управления, № 0642-94119279-3, Выдан 18.04.2009</p> <p>Изменения и дополнения в правах доверительного управления, № 0642-94119279-2, Выдан 30.09.2008</p> <p>Права доверительного управления долями пассивных инвестиционных фондов недвижимости "Атлант", Выдан 17.10.2006</p> <p>Исполнение суда, № АФ-79/2019/09, Выдан 18.05.2018 Арбитражный суд Московского округа</p> <p>Определение суда от 08.08.2017 № А40-79/2019/09-6-625, Выдан 15.12.2017 Арбитражный суд города Москвы</p>	<p>75:07-001/2020-14/04-73/081/2020-17</p> <p>77:07-001/2021-14/04</p>



Имя: Доверительное управление	Исполнение суда, № АФ-79/2019/09, Выдан 18.05.2018 Арбитражный суд Московского округа
Номер государственной регистрации: 75:07-001/2020-14/04-73/081/2020-17	Определение суда от 08.08.2017 № А40-79/2019/09-6-625, Выдан 15.12.2017 Арбитражный суд города Москвы

Поземление			
изд. объекта недвижимости			
Лист №3	Решение 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего листов выписки: 12
18 января 2021г. № КУ801Ф-001/2021-791074			
Кадастровый номер: 77:07:0013003:14104			
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.2	ипотека	Архангельск	
	дата государственной регистрации:	08.08.2012 06:00:00	
	номер государственной регистрации:	77-77-07/034/2012-083	
	срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.08.2012 с даты государственной регистрации до 19.01.2018 г.	
	ипотека, в пользу которой установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Торговый дом "ПЕРЕКРЕСТОК", ИНН: 7726029418	
	основание государственной регистрации:	Должник судебный исполнитель-владелец, Выдан 24.03.2012	
4	Отсутствие прав и обременение объекта недвижимости:		



ПОДПИСЬ НАДЛЕЖАЩИХ ДОЛЖНОСТЕЙ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---------	-------------------

А.У.ОЛЖАРОВА А.В.
ИНИЦИАЛЫ И ФАМИЛИЯ

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



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

К.Ф.МАЛОВА А.В.
ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ

Подписание		Имя областного налогоплательщика	
Лист №4 Раздел 7	Всего листов раздела: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 17
18 января 2023г. № КУВН-001/2021-791028			
Календарный номер: 77:07.001.1003.14.104			
4.3	Адрес: Архангельская область, г. Архангельск, ул. Мухоморова, д. 13, кв. 4, 20066 06:00:50		
	Адрес государственной регистрации: Архангельская область, г. Архангельск, ул. Мухоморова, д. 13, кв. 4, 20066 06:00:50		
	Срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 13.06.2006 2006 действует 10 (десять) лет со дня подписания сторонами договора		
	Имя, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: ООО «ИПСА»		
	основание государственной регистрации: Выдано по заявлению ООО «ИПСА» от 13.06.2006 г. № 7816157915		
	Дополнительное соглашение № 4 от «15» мая 2008 г. к Договору аренды нежилого помещения № МП36.01-0106/Д от 20.01.2006 г. , Выдан 20.01.2008		
	Соглашение от 01.10.2008 г. о передаче права и обязанности арендатора по договору аренды , Выдан 01.10.2008		
	Дополнительное соглашение № 5 от 01.10.2008 г. к Договору аренды нежилого помещения № МП36.01-0106/Д от 20.01.2006 г. , Выдан 01.10.2008		
	Дополнительное соглашение № 6 от «22» июля 2009 г. к Договору аренды нежилого помещения № МП36.01-0106/Д от 20 января 2006 г. , Выдан 30.01.2009		
	Договор аренды нежилого помещения, Выдан 01.11.2010		
	Договор аренды нежилого помещения №МП36.01-0106/Д от «20» января 2006 г. , Выдан 20.01.2006		
	Смена Арендодателя в связи с передачей Зарядным полномочиями исполнительным органом власти «АПЛАИТ» помещений в доверительное управление ООО «Управляющая компания «ОПМА-ФФИАРС» , Выдан 22.06.2007		
	Дополнительное соглашение № 2 от «27» декабря 2006 г. к договору аренды нежилого помещения № МП36.01-0106/Д от 20.01.2006 г. , Выдан 20.01.2006		
	Соглашение о передаче права и обязанности арендатора по договору аренды (переход) от «01» апреля 2007 г. , Выдан 01.04.2007		
	Дополнительное соглашение № 3 от «01» апреля 2007 г. к договору аренды нежилого помещения № МП36.01-0106/Д от 20.01.2006 г. , Выдан 20.01.2006		




ИПСА
 КУВН-001/2021-791028
 ИЖЕНЕФ ТАУ

Ромашини		Помещение	
или объекта недвижимости			
Лист №5 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов раздела: 12
18 января 2021г. № КУВН-001/2021-791024			
Кадастровый номер: 79:05:001000-14/04			
5	Сведения о наличии решения об изменении объекта недвижимости для государственной в муниципальном виде.	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, ограничение права без государственного в силу закона согласия третьего лица, супруга.	данные отсутствуют	





Исполнительный директор, должностное	подпись	ИПРОВА А.А.
--------------------------------------	---------	-------------

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

Помещение			
Лист №1. Рядок 5	Всего листов раздела 5: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 12
18 января 2021г. № КУИИ/4-001/2021-791024			
Кадастровый номер: 77:07:201:3003:14104			
Кадастровый номер: 77:07:201:3003:14104			
Номер этажа (этажей): 2			
			
Масштаб: 1:	Числовые обозначения:		
полное наименование помещения:		полщадь:	
		этажи, этажа, этажей:	
		инициалы, фамилия:	
		КУШКОВА Ж.Б.	
		ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД:	
		ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД:	



Поселение:	
для общины религиозности	
Лист №21, Работы 3	Итого листов: 3
Итого листов: 5; 6	Итого листов: 12
18 января 2021г. № КС/08-000/2021-79/104	
Календарный номер: Т7-07-001/2003/14/04	
Календарный номер: Т7-07-001/2003/14/04	Итого листов: 12
	
	
Масштаб: 1:	Итого листов: 12



Исполнитель:	Исполнитель:
Исполнитель: А.В. КУЗЬМИНА	Исполнитель: А.В. КУЗЬМИНА
Исполнитель: А.В. КУЗЬМИНА	Исполнитель: А.В. КУЗЬМИНА

Помещение			
или объекта недвижимости			
Лист №3 Рядок 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 (этажей): 0			




Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____



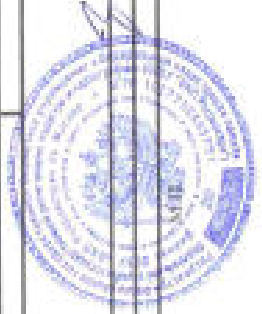
полное наименование документа	дата выдачи	подпись, фамилия
-------------------------------	-------------	------------------

КУШАВОВА А.Н.
ИВМЕНЕВ С.А.У.


Посудина			
лит. объекта регистрации			
Лист №4 - Раздел 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 12
[9 июля 2011 г. № КВ/04-001/2011-79/024 Коммерческий паспорт:			
77-07-001/003-14104			
Номер здания (этажей):			
0			

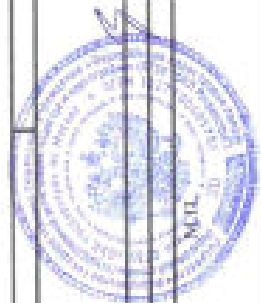


Масштаб 1:1



Исполнительный лист	подпись	инспектор, компания
		СЕРГЕЙ А.Н. ПИЛИПЕНКО


Помещение из области ответственности	
Лист №5 Форма 3	Итого разрядов: 3
18 января 2021г. № КС/04-06/2021-791024	Итого листов выписки: 12
Бухгалтерский номер: 77-07-0013003:14104	
Счетный номер: 77-07-0013003:14104	Номер знака (серия):
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:



Служба Формы
ТУМАНОВСКИЙ
ИНТЕР-КАТ

подпись

полное наименование должности

Помещение		Помещение	
влад. объекта недвижимости			
Лист №66 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 12
18 января 2021г. № 80/011/001/2021/791024			
Кадстровый номер:			
77-07/003/003/14104			
Кадастровый номер:			
77-07/003/003/14104			
Номер этажа (этажей):			
1			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	



ИДЕНТИФИКАЦИОННОЕ ПОДРОБНОСТИ	ИДЕНТИФИКАЦИОННОЕ ПОДРОБНОСТИ	ИДЕНТИФИКАЦИОННОЕ ПОДРОБНОСТИ	ИДЕНТИФИКАЦИОННОЕ ПОДРОБНОСТИ
			ИДЕНТИФИКАЦИОННОЕ ПОДРОБНОСТИ

ИДЕНТИФИКАЦИОННОЕ ПОДРОБНОСТИ
ИДЕНТИФИКАЦИОННОЕ ПОДРОБНОСТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

нежилое помещение

(назначение)

(вид жилого помещения)

Адрес (иное описание местоположения)

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

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

Регистрация адреса в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы:

Регистрационный № 7200406 Дата регистрации 09.08.2001 г.

Паспорт составлен по состоянию на: 17.12.2019 г.

Дата изготовления паспорта: 31.12.2019 г.

Начальник Второго территориального управления

Кузнецова Е. В.

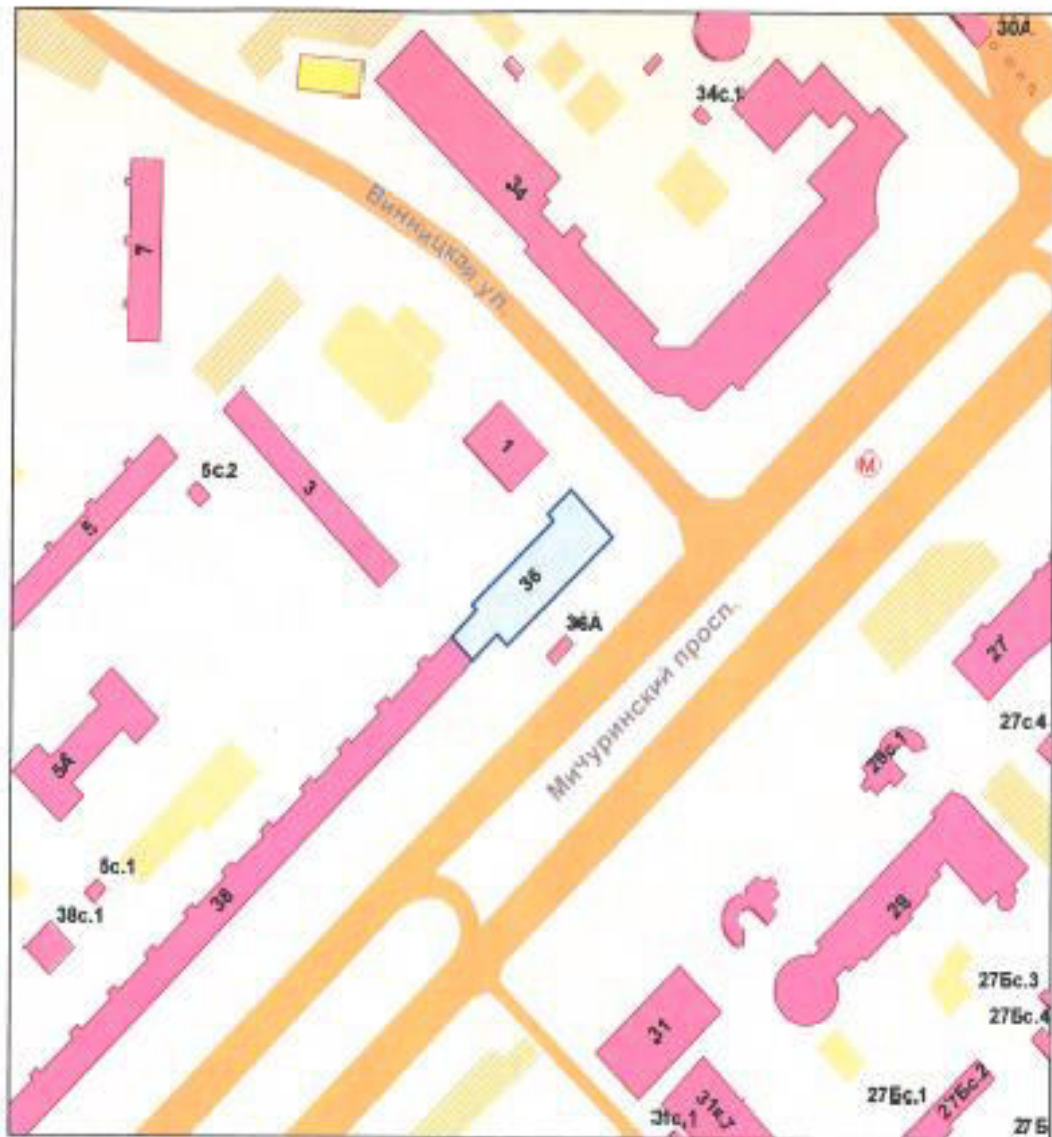
31.12.2019 г.



Стр. 1

Заместитель начальника
 Второго территориального
 управления
 Е.В. Кузнецова

АДРЕСНЫЙ ПЛАН



Масштаб 1 : 2000



Контур объекта: город Москва, Мичуринский проспект, дом 36

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



2116621

II ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: _____
 кадастровый номер _____
 кадастровый номер _____
 кадастровый номер _____
 кадастровый номер _____

ПОДВАЛ



№1
 Вид в разрезе по линии 1-1
 по адресу _____
 кадастровый номер _____

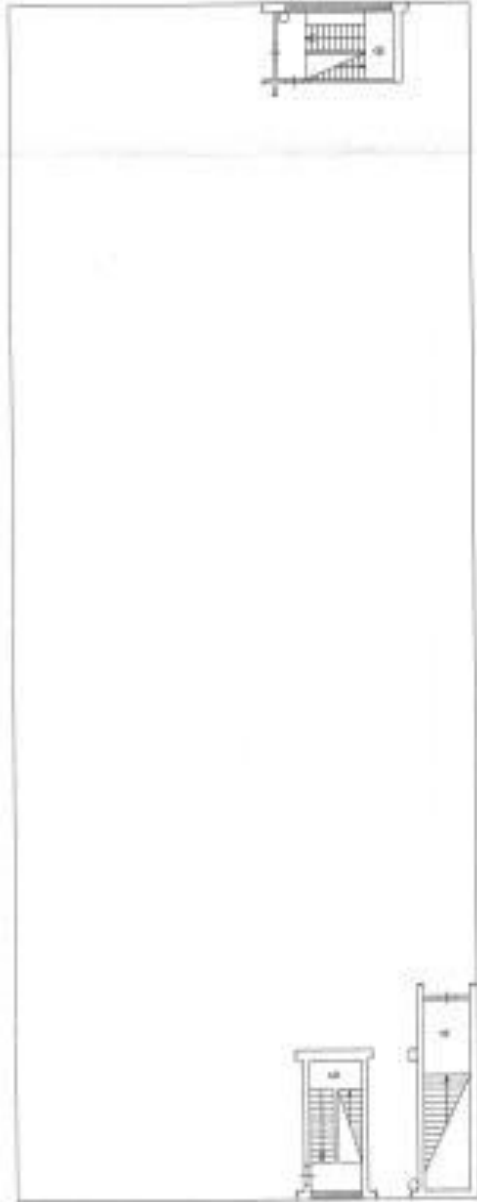
Сведения об объекте
 расположены в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) и доступны для просмотра на сайте Росреестра. Сведения об объекте доступны на сайте Росреестра.

Масштаб 1:200

Стр. 3

II. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 от МОНУ _____

2 ЭТАЖ



ИЗДАНИЕ _____

Согласен ген. директор _____

Масштаб 1:200

Стр. 5

III. Экспликация к поэтажному плану помещения

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

Помещение №1 Тип: Нежилое

ф.25

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

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

город Москва, Мичуринский проспект, дом 36

Стр. 8

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

Помещение № 1а Тип: Нежилое

ф. 25

Необходима текущая инвентаризация

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

Этаж	№№ комнат	Характеристика комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота см.	Примечание Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основ.	вспом.	лоджий	балконов	прочие		
подвал	1	помещение подсобное	6,2		6,2			320	склад 09.08.2013 г.	
Итого по помещению			6,2		6,2					
Нежилые помещения всего			6,2		6,2					

Помещение № II-III Тип: Нежилое

ф.25

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

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

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

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

Этаж	№№ комнат	Характеристика комнат и помещений	Площадь 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	прочая 29.08.2013 г.	
Итого по помещению			9,6		9,6					
Нежилые помещения всего			9,6		9,6					
в т.ч. Прочие			9,6		9,6					

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

Этаж	№№ комнат	Характеристика комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
1	А	клетка лестничная	25,7		25,7				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
2	А	клетка лестничная	18,0		18,0				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	903,0	214,6				
Складские	670,0	399,6	280,4				

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

Экспликация на 6 страницах

IV. Сведения о здании

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

V. Сведения о помещении

Оборудование помещений приборами учёта

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

Ответственный исполнитель

Проверил



Янин С.А.

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

31.12.2019г.



2718821

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

ПОДВАЛ



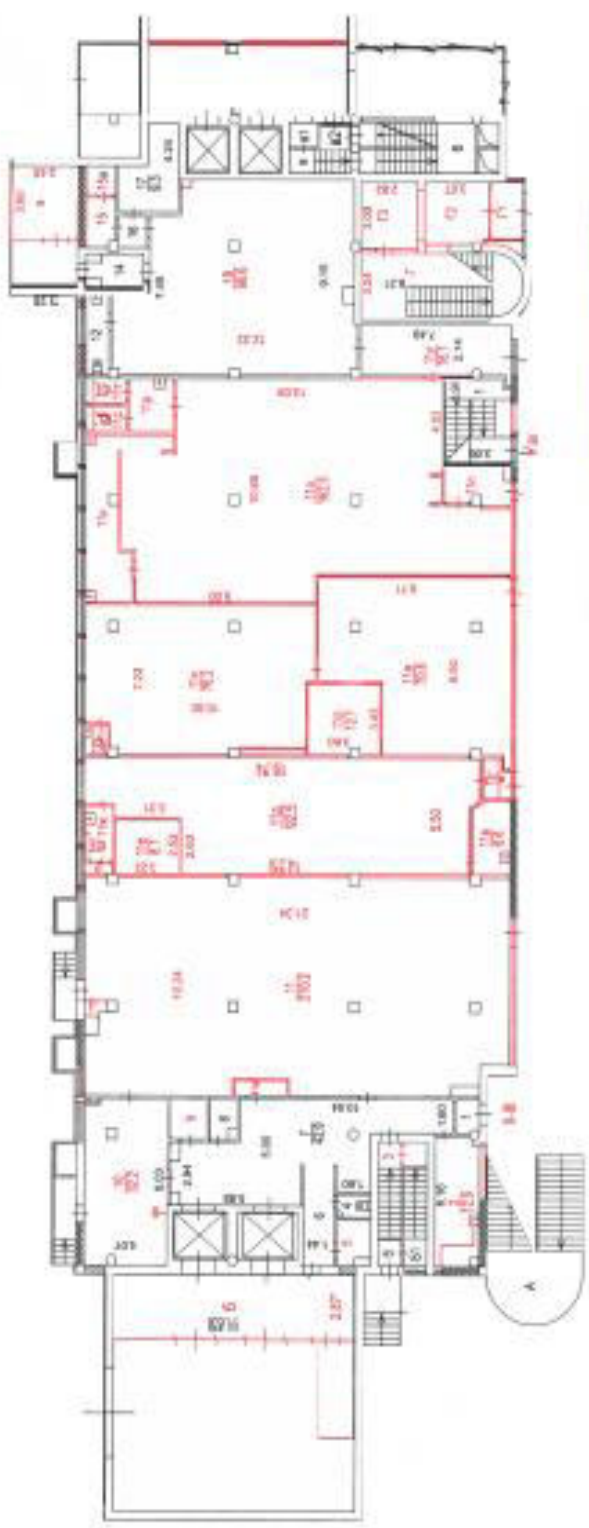
История государственного управления
 №3

Скачивание и использование
 возможно только в соответствии с
 лицензионным соглашением
 разработчика — Фирма «ИСКРА»
 в соответствии с программой

Масштаб 1:200

ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: _____
 (указать адрес)
 (указать этаж)
 (указать площадь)
 (указать дату)

1 ЭТАЖ



№3
 В случае возникновения пожара
 уведомить
 по месту жительства

Разработчик на основании
 на основании
 № 3
 ГБУ МосгорбТИИ
 "20" декабря 2014
 Москва, Боткинский проезд, 5
 Проектировщик: [подпись]

Составлены в соответствии с требованиями
 пожарной безопасности
 (ГБ) МосгорбТИИ на основании

Масштаб 1:200

ПОСТАЖНИЙ ПЛАН
 по адресу: Миколаївська вулиця, № 10
 заповнений: 11.05.2015 рр.
 місце: місто Миколаїв, територія (загороднена),
 кадастровий номер: 5803/001/2015/001/001/001

2 ЕТАЖ



№33
 План 1:05 призначення
 вжиття в
 Ту Миколаїв

Підписано: _____
 Дата: 11.05.2015
 Підписано: _____
 Дата: 11.05.2015

Масштаб 1:200

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

Второе территориальное управление

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

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

к заказу 94 93 301970 от 11.11.2019 г.



ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

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

№3

Второе территориальное
управление
ГБУ МосгорБТИ

стр. 1

Помещение №1 Тип: Нежилое

ф.25

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

Этаж	№№ комнат	Характеристика комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см	Примечание Дата обследования
			итого	в том числе		в том числе			
				основ	вспом.	лоджий	балконов	прочие	
подвал	1	пункт тепловой	21,8	21,8					320 прочие 17.12.2019 г.
	2	послница	10,9		10,9				прочие 17.12.2019 г.
	3	кабинет	13,9		13,9				склад 17.12.2019 г.
	4	коридор	9,1		9,1				склад 17.12.2019 г.
	4а	лифт	5,0		5,0				склад 17.12.2019 г.
	4б	лифт	5,0		5,0				склад 17.12.2019 г.
	5	помещение подсобное	10,1		10,1				склад 17.12.2019 г.
	6	помещение подсобное	6,6		6,6				склад 17.12.2019 г.
	7	цех	15,4		15,4				склад 17.12.2019 г.
	8	санузел	2,5		2,5				склад 17.12.2019 г.
	8а	коридор	2,9		2,9				склад 17.12.2019 г.
	9	парикмахерская	11,6		11,6				склад 17.12.2019 г.
	10	помещение подсобное	8,5		8,5				склад 17.12.2019 г.
	11	кладовая	3,6		3,6				склад 17.12.2019 г.
	12	помещение подсобное	3,6		3,6				склад 17.12.2019 г.
	13	коридор	2,2		2,2				склад 17.12.2019 г.
	14	уборная	2,9		2,9				склад 17.12.2019 г.
	15	уборная	3,0		3,0				склад 17.12.2019 г.
	16	коридор	28,6		28,6				склад 17.12.2019 г.
	17	парикмахерская	9,5		9,5				склад 17.12.2019 г.
	18	парикмахерская	13,1		13,1				прочие 17.12.2019 г.



02 93 19 0005968

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

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

стр. 3

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

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

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь 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.	подней	балконов			прочих
подвал	1	помещение подсобное	8,2		8,2			320	запись от 08.08.2013 г.	
Итого по помещению			8,2		8,2					
Норматив помещений всего			8,2		8,2					
в т.ч. Складные			8,2		8,2					

Помещение № II-III Тип: Нежилое ф.25
 Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает
 (ком.2,3,5,9-11,11а,11б,11в,11г,11д,11е,11ж,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.	подней	балконов			прочих
1	1	тамбур	1,9		1,9			320	запись 17.12.2010 г.	
	2	кабинет	12,5	12,5					запись 17.12.2010 г.	
	3	пастель	6,0		6,0				запись 17.12.2010 г.	
	4	уборная	1,7		1,7				запись 17.12.2010 г.	
	5	помещение подсобное	2,9		2,9				запись 17.12.2010 г.	
	6	коридор	7,0		7,0				запись 17.12.2010 г.	
	7	помещение прямо-выдана	42,9		42,9				запись 17.12.2010 г.	
	8	кладовая	2,8		2,8				запись 17.12.2010 г.	
	9	помещение подсобное	2,8		2,8				запись 17.12.2010 г.	
	10	помещение подсобное	32,2		32,2				запись 17.12.2010 г.	
	11	зал торговый	210,2	210,2					запись 17.12.2010 г.	
	11а	тамбур	1,9		1,9				запись 17.12.2010 г.	
	11б	шкаф встроенный	0,5		0,5				запись 17.12.2010 г.	
	11в	помещение подсобное	6,6		6,6				запись 17.12.2010 г.	
	11г	тамбур	2,8		2,8				запись 17.12.2010 г.	

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

стр. 4

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

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

стр. 5

Помещение № IVa Тип: Нежилое

ф.25

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

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

Тип: Нежилое

ф.25

Необходима текущая инвентаризация

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
подвал	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	A	клетка лестничная	18,0		18,0				320 прочие 17.12.2019 г.	
	B	клетка лестничная	16,5		16,5				прочие 17.12.2019 г.	
	B	клетка лестничная	17,9		17,9				прочие 09.08.2013 г.	
Итого по помещению			52,4		52,4					
Нежилые помещения всего			52,4		52,4					
в т.ч. Прочие			52,4		52,4					

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

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

Экспликация на 6 страницах

31.12.2019 г.

Исполнитель

Яковен С.А.



Руководитель группы
 кадастровых инженеров
 в области 1-го и 2-го уровней
 кадастра Второго ТУ
 С.С. Москва

Пронумеровано, пронумеровано и скреплено печатью 6 листов

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



СОГЛАШЕНИЕ О ВСТУПЛЕНИИ

№ М - 07 - 053500

(Номер соглашения)

16 04 2021

(Число) (Месяц) (Год)

В ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

С МНОЖЕСТВЕННОСТЬЮ ЛИЦ НА СТОРОНЕ АРЕНДАТОРА

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

№ М - 07 - 053500

(Номер договора)

10 12 2018

(Число) (Месяц) (Год)

77:07:0013003:26662

(Кадастровый №)

07/01/22236

(Условный №)

г. Москва

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

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

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

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

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

4. Договор заключен сроком до 25 октября 2067 года.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Особые условия Договора аренды для Арендаторов:

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

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

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

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

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

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

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

11.7. Запрещается проведение земляных работ без получения соответствующего разрешения.

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

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

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

Приложения к Соглашению:

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

2 – расчет арендной платы.

14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

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

15. ПОДПИСИ СТОРОН

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

От Арендодателя:

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

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

От Арендатора «2»:

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

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

Приложение 1 к Соглашению
№ М-07-053500
от «16» апреля 2021 г.

Лист 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Листов земельный участок 1.1	Всего разделов 5	Число листов земельный 11
№ участка 2021 г. № КУВН-602/2021-2/620462			
Владельческий номер			
77-07-0013003-26663			
Площадь кадастрового участка			
77-07-0013003			
Дата прекращения кадастрового номера			
18.10.2018			
Ссылка на Единый государственный реестр недвижимости	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Муниципальность	Московская	Москва, город Московский	
Центрality		2322 +/- 17	
Кадастровый номер	1340701019/18		
Кадастровый номер российской территории в пределах территории участка	77-07-0013003-1391, 77-07-0013003-12567		
Кадастровый номер российской территории за пределами территории участка			
Кадастровый номер иностранной территории, за которой оформлен право собственности	77-07-0013003-25743; 77-07-0013003-25748; 77-07-0013003-25749; 77-07-0013003-25754;		
Кадастровый номер иностранной территории, за которой оформлен право собственности	77-07-0013003-25751; 77-07-0013003-6; 77-07-0013003-8		
Кадастровый номер иностранных объектов недвижимости	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Кадастровый номер		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования		подземный (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5); общедоступные подземы (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5);	
Сведения об установленных ограничениях		для ввода в эксплуатацию	
Сведения о наличии ограничений		данные отсутствуют	
Сведения о том, являются ли объект и об иных природных объектах, расположенных в границах земельного участка		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок является участком, расположенным в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия федерального значения		данные отсутствуют	
Имя и фамилия владельца доли		подпись	имя, фамилия, отчество
			М.П.

Земельный участок вд. объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1, 3	Всего листов, в	Всего листов раздела 1, 1
26 марта 2021г. № КЗ/ВН-002/2021-27620462			
Квартальный номер:			
77-07-0013003-26662			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, другой зоны.		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, составляющая угольной, лесной.		данные отсутствуют	
Сведения о 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, предусмотренного проектом освоения в соответствии с земельным законодательством полномочиями органов государственной власти или органов местного самоуправления, находящихся в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЗОВАНИЯ ИЛИ жилого дома коммерческого использования.		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки обременены на основании решения об аресте земельного участка в (или) рассмотренного на нем объекта недвижимости для государственная или муниципальная нужды.		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован на земельном участке, государственной собственности на котором не зарегистрированы.		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков.		данные отсутствуют	
Статус: запись об объекте недвижимости		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов 8	Всего листов выписки: 11
26 марта 2021г. № КУВН-002/2021-27620462			
Кadaстровый номер: 77:07:0013003:26662			
<p>Особые отметки:</p> <p>Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельная участковая) с кадастровым номером (кадастровый номером): 77:07:0013003:181. Сведения об ограниченных правах на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества, или ограничений (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости. Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с выделением (выделением) разрешения использования для иных видов иной застройки.</p>			
<p>Получитель выписки:</p> <p>Дмитрий Геннадий Александрович, действующий от имени заявителя - Департамент городского имущества города Москвы на основании документа.</p>			

полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

		Земельный участок	
		код объекта недвижимости	Всего листов выписки: 11
Лист № 1 раздела 2		Всего разделов: 8	
26 марта 2021г. № КУВН-002/2021-27620462			
Кадастровый номер:		77:07:0013003:26662	
4	Обращение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права федерального в силу закона согласно третьему лица, органа: сведения об управлении участком и о договоре управления зданием, если такой договор заключен для управления многоквартир:	Арендн 25.12.2018 21:14:32 77:07:0013003:26662:77/007/2018-2 Срок действия с 25.12.2018 с момента государственной регистрации по 25.10.2067 Сингур Светлана Борисовна, [6.10.1961, город Москва, Российской Федерации, СНИЛС 145-013-078 32 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 05 №872738, выдан 02.02.2009, Отделением по району Мещанский ОУФМС России по городу Москве в ЦАО Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателю здания, 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 данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве: Закладные и судебные поручки права требования: данные отсутствуют		
7	Сведения о возведении в отношении зарегистрированного здания: данные отсутствуют		
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют		
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют		

Полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 11
26 марта 2021г. № КУВН-003/2021-27620462			
Кадастровый номер: 77:07:0011003:26662			
10	Проверены и сведения о наличии постановления, но не рассмотрены заявления о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделаны в отношении объекта недвижимости.	отсутствует	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.	данное отсутствует	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
26 марта 2021г. № КУВМ.003/2021-27620462			
Кадастровый номер: 77:07:0013003-26662			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:500			
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
полное наименование должности		подпись	
		полное наименование должности	

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

Лист №1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
Земельный участок				
802 ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ				
26 марта 2021г. № КЭВН-002/2021-27030-62		77-07-001/2003/20003		
Кадастровый номер:				

№ п/п	Номер точки кадастрового учета	Дирекционный угол	Горизонтальная проекция, м	Описание направления из местности	Кадастровый номер смежных участков	Сведения об адресе правообладателей смежных земельных участков	
							5
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	133°58.6'	0.79	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	136°09.2'	19.32	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	141°12.4'	3.99	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	152°32.2'	3.69	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	236°50.3'	24.91	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	217°17.0'	9.94	-	77-07-001/2003/103	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	236°45.3'	40.43	-	77-07-001/2003/7	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	313°29.9'	2.44	-	77-07-001/2003/7	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	226°2.5'	1.56	-	77-07-001/2003/7	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	315°7.2'	3.39	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	225°58.7'	11.58	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	316°9.1'	2.81	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	316°12.9'	12.5	-	77-07-001/2003/5	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	44°20.8'	4.31	-	77-07-001/2003/25750	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	313°51.3'	4.72	-	77-07-001/2003/23790	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	45°25.0'	29.19	-	77-07-001/2003/5	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	45°29.6'	23.0	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	45°4.9'	14.66	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	44°34.4'	6.04	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.1	46°30.2'	11.86	-	77-07-001/2003/163	данные отсутствуют

подпись владельца недвижимости	подпись	инициала, фамилия
	М.П.	

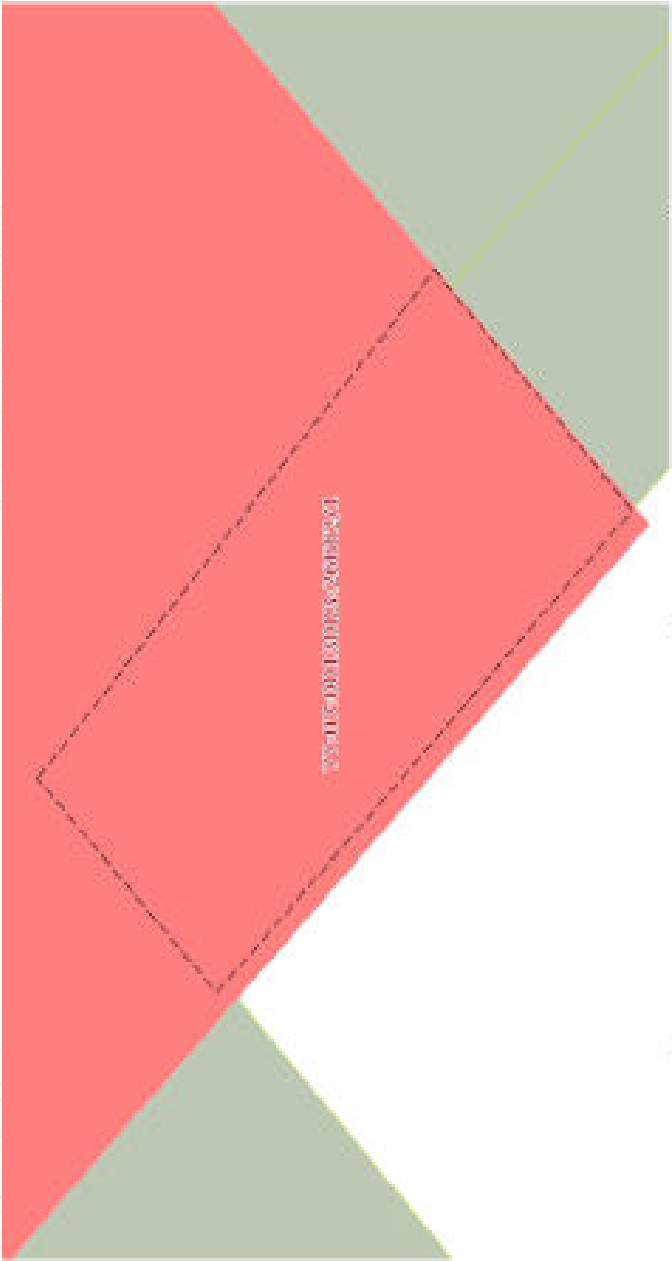
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 11	
26 апреля 2021г. № КУНН-0032021-27620462							
Кадастровый номер: 77:07:001:303:26662							
Земельный участок							
вид объекта недвижимости							

Номер точки	Координаты в		4	5	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	Система координат ПМСК-Москва				
	Х	У			
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	3434.5	-31.48	Закрепление отсутствует		0.1
5	3430.96	-29.64	Закрепление отсутствует		0.1
6	3413.97	-47.81	Закрепление отсутствует		0.1
7	3407.18	-55.11	Закрепление отсутствует		0.1
8	3370.48	-84.58	Закрепление отсутствует		0.1
9	3381.73	-86.37	Закрепление отсутствует		0.1
10	3380.14	-87.39	Закрепление отсутствует		0.1
11	3382.54	-89.78	Закрепление отсутствует		0.1
12	3374.49	-98.11	Закрепление отсутствует		0.1
13	3376.52	-100.06	Закрепление отсутствует		0.1
14	3385.34	-108.71	Закрепление отсутствует		0.1
15	3388.64	-105.68	Закрепление отсутствует		0.1
16	3392.63	-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

наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок над объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4 1	Всего разделов 8	Всего листов выписки 11
28 января 2021г. № КУВН-00/2021-2/020462			
Кадастровый номер: 77-07-0013003-26662			
Площадь земель земельного участка: 77-07-0013003-26662/1			
			
Масштаб 1:3		Крупность обозначения	
ПОСРЕДСТВОМ КОМПЬЮТЕРНОЙ ТЕХНИКИ		ПОДПИСЬ	
		М.П.	
		ИННОВАЦИОННАЯ ФИРМА	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1.1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
26 марта 2021г № КУВН-002/2021-27620462		77:07:0013003-26662	
Кадастровый номер			
Учетный номер части	Площадь, кв.м.	Содержание ограничений и использование или ограничение права на объект недвижимости или обременение объекта недвижимости	
1	2	3	
77:07:0013003-26662/1	6	6	для ограничения (обременения), прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости

ПОДПИСЬ КОМПЕТЕНТНОГО ДОЛЖНОГО	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П.	

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

		Земельный участок	
		код объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов земель: 11
26 января 2021г. № КУ/541-000/2021-27620482			
Кадастровый номер: 77:07:001/003/0666/			

Сведения о характеристиках точек граница части (частей) земельного участка
 Учетный номер части: 77:07:001/003/0666/1

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средние квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	3383.66	-88.74	Закрепление отсутствует	0.1
2	3381.51	-88.18	Закрепление отсутствует	0.1
3	3383.14	-87.39	Закрепление отсутствует	0.1
4	3382.6	-89.82	Закрепление отсутствует	0.1
5	3383.66	-88.74	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-07-053500-_____

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

Адрес Участка: г. Москва, пр-кт Мичуринский

Кадастровый номер: 77:07:0013003:26662

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

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

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

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

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

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

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

4. Примечание:

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

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

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

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

От Арендатора «2»:

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

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

Сведения о документе

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

[Ссылка для скачивания оригинала документа](#)

Сведения об ЭП № 1

Организация:
Департамент городского имущества города Москвы

Должность подписанта:
Заместитель начальника управления

Подписант:
Романов Дмитрий Викторович

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

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

Сведения об ЭП № 2

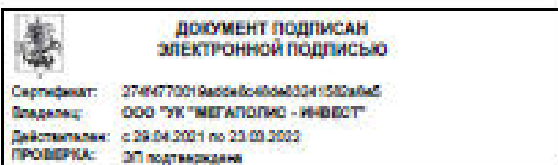
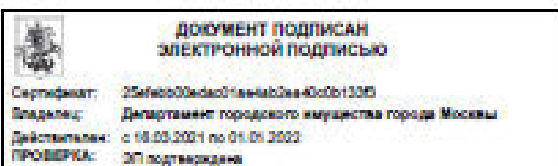
Организация:
ООО "УК "МЕГАПОЛИС - ИНВЕСТ"

Должность подписанта:
Генеральный директор

Подписант:
Коротков Игорь Александрович

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

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




Продажа торгового здания с арендаторами

Арендный 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 ☆ ↶

ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР (ЛОТ 153304) г. Москва, Вверная д. 24Г 🚗 Раменки (транспортом 5 мин.) 👁️ Просмотр: 4963



Цена объекта: **270 000 000 ₺** Цена за м2: **144 539 ₺**

- Площадь: 1 868 м2
- Этаж: 1, 2, -1
- Планировка: Открытая
- Отделка: Качественный ремонт
- Высота потолков: 3 м
- Мощность электроэнергии: 100 кВт
- Парковка: Перед фасадом

Информация по арендатору

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

Месная аренда плата: **1 958 000 руб.**

Годовой арендный поток: **23 496 000 руб.**

Окупаемость: **11.5 лет (без учета индексации)**

Доходность: **8.7% годовых**

Расположение: Как দেখать

Панорама: Объекты рядом

Скачать презентацию объекта

ОПИСАНИЕ ВИДЕО

Продажа торгового здания с арендаторами

Арендный бизнес АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИИ КОНТАКТЫ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

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

Парковка: Перед фасадом

Информация по арендатору

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

Месная аренда плата: **1 958 000 руб.**

Годовой арендный поток: **23 496 000 руб.**

Окупаемость: **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**

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ **₺ ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ**

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

Первый этаж - 628,6 м2, второй этаж - 617,8 м2, подвал - 622,3 м2, отдельный вход, витрины, потолки 3 м, электрическая мощность 100 кВт. Земельный участок - 0,14 га включает в себя пятно 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 "ГорЗдрав", "Фонбет", студия красоты и другие арендаторы, месный арендный поток 1 958 000 рублей в месц.

Стоимость продажи 270 000 000 рублей.


Похожие предложения

Продажа здания заполненного арендаторами

Арендный бизнес АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

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

Торговое помещение (лот №328) г. Москва, Академика Челомея д. 5 Калужская (пешком 10 мин.) Просмотр: 2787



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

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

Информация по арендатору

Арендатор: сетевой алкогольный магазин "Красное и белое", Ресторан «5 О»
 Месячная аренда плата: 1 100 000 руб.
 Годовой арендный поток: 13 200 000 руб.
 Окупаемость: 11 лет (без учета индексации)
 Доходность: 9,1% годовых

Расположение Как добраться Скачать презентацию объекта

Продажа здания заполненного арендаторами

Арендный бизнес АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

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

Этаж: 1, 2, -2, -1
Планировка: Открытая
Отделка: Качественный ремонт
Высота потолка: 3 м
Мощность электроэнергии: 95 кВт

Информация по арендатору

Арендатор: сетевой алкогольный магазин "Красное и белое", Ресторан «5 О»
 Месячная аренда плата: 1 100 000 руб.
 Годовой арендный поток: 13 200 000 руб.
 Окупаемость: 11 лет (без учета индексации)
 Доходность: 9,1% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2: 189 295 руб.
 Общая стоимость: 145 000 000 руб.
 Комиссия: Без комиссии

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ

Описание

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

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

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


Здание расположено на 1-й линии домов по ул. Ак. Челомея. Большая проходимость (находится на пешеходной дороге, ведущей из большого жилого массива улицы Челомея, Наваторов и Воронцовские пруды к станции метро Калужская).

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

Стоимость продажи 145 млн. рублей. Без комиссии.

Продажа торгового здания с арендаторами

торговое помещение от застройщика г. Москва, ул. Гарибальди д. 19А Новые Черемушки (пешком 5 мин.) Просмотреть 26/9



Цена объекта: 148 000 000 руб. Цена за м2: 187 104 руб.

Площадь	791 м2
Этаж	1,2,-1
Планировка	Открытая
Отделка	Качественный ремонт
Высота потолков	3 м
Мощность электроснабжения	62 кВт
Парковка	Перед фасадом

Информация по арендатору

Арендатор: Медицинская клиника "Частный доктор", Хозмаркет

Месячная арендная плата: 1 204 000 руб.

Годовой арендный поток: 14 448 000 руб.

Окупаемость: 10.2 лет (без учета индексации)

Доходность: 9.8% годовых


Расположение: Как добраться

Скачать презентацию объекта

Описание Вопросы

Продажа торгового здания с арендаторами

торговое помещение от застройщика г. Москва, ул. Гарибальди д. 19А Новые Черемушки (пешком 5 мин.) Просмотреть 26/9



Расположение: Как добраться

Скачать презентацию объекта

Описание Вопросы

Продажа торгового здания 791,9 м2 с арендаторами на ул. Гарибальди, д.19А (5 минут пешком от м. Новые Черемушки). 1 линия домов.

238,5 м2 в подвале, 267,2 м2 на 1 этаже, 26,1 м2 на антресоли, 244,7 м2 на 2 этаже. Парковка перед фасадом. Высота потолков: подвал - 2,55 м, 1 этаж - 4,34 м, антресоль - 2,75 м, 2 этаж - 3,15 м. Земельный участок в аренде 733 м2 с 2011 года до 28 сентября 2060 года. Электрическая мощность 62 кВт.

Помещения располагаются в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Окружение: супермаркет "Магнит", супермаркет "Петрович".

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 комиссии.

Высота потолков: 3 м

Мощность электроснабжения: 62 кВт

Парковка: Перед фасадом

Информация по арендатору

Арендатор: Медицинская клиника "Частный доктор", Хозмаркет

Месячная арендная плата: 1 204 000 руб.

Годовой арендный поток: 14 448 000 руб.

Окупаемость: 10.2 лет (без учета индексации)

Доходность: 9.8% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2: 187 104 руб

Общая стоимость: 148 000 000 руб

Комиссия: Без комиссии

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ

Похожие предложения


Продажа здания с якорным арендатором "Магнит"

Арендный бизнес 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" ☆ ↶

ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР (ЛОТ 153505) г. Москва, Нежинская д. 17к2 📍 Славянский бульвар (транспортом 10 мин.) 👁 Просмотр: 5081



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

Информация по арендатору

Арендатор: "Магнит", "Мета", фитнес-центр, химчистка и др.

Месячная аренда плата: 1 768 000 руб.

Годовой арендный поток: 21 216 000 руб.

Окупаемость: 7,5 лет (без учета индексации)

Расположение: Как добраться

Панорама: Объекты рядом

Скачать презентацию объекта

ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

Продажа здания с якорным арендатором "Магнит"

Арендный бизнес АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИИ КОНТАКТЫ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

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

Как добраться Объекты рядом **ОПИСАНИЕ**

Продажа торгового здания 1538 м2 с арендаторами на ул. Нежинская, д. 17, корп. 2 (10 минут транспортом от м. Славянский бульвар / Раменки).

Торговое здание общей площадью 1538 м2 в два этажа без подвала, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка - 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 100 кВт. Парковка перед фасадом. У помещения большой рекламный потенциал.

Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный пешеходный трафик вдоль помещения. Земля в долгосрочной аренде до 2058 года.

Основные арендаторы:
 1-й этаж: супермаркет "Магнит" (619 м2), месячная арендная плата 900 000 руб., долгосрочный договор на 10 лет до 2026 года.
 2-й этаж: фитнес-центр "Strong" (276 м2), месячная арендная плата 300 000 р. Сетевая кофейня "Meta" (200 м2), месячная арендная плата 200 000 руб. Химчистка (18 м2), месячная арендная плата 40 000 руб.
 Крыша: провайдеры мобильной связи, месячная арендная плата 160 000 руб.

Общий месячный арендный поток - 1 768 000 рублей. Окупаемость 7,5 лет. Стоимость продажи 160 млн. рублей. Без комиссии.

Парковка:	Наземная охраняемая
Вытяжка:	Можно установить

Информация по арендатору

Арендатор: "Магнит", "Мета", фитнес-центр, химчистка и др.

Месячная аренда 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.

Комиссии: Без комиссии

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ **ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ**

Похожие предложения

ПО ЦЕНЕ ПО ИСТАРИХУ

Продажа здания с супермаркетом

mainproperty.ru/property/propertiesRetail/154119


АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИИ КОНТАКТЫ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Продажа здания с супермаркетом Пятерочка

торговое помещение (от 154119) г. Москва, Резервный проезд д. 11 стр 2 Студенческая (пешком 3 мин.) Просмотров: 4525



Цена объекта: 450 000 000 руб. Цена за м2: 290 885 руб.

Площадь: 1547 м2
Этаж: 1
Планировка: Открытая
Отделка: Качественный ремонт
Высота потолков: 4 м
Мощность электроэнергии: 200 кВт
Парковка: Перед фасадом

Информация по арендатору

Месячная аренда плата: 3 600 000 руб.
Годовой арендный поток: 43 200 000 руб.
Окупаемость: 10.4 лет (без учета индексации)
Доходность: 9.6% годовых

Расположение Как добраться

Скачать презентацию объекта

Описание Видео

Коммерческие условия

Продажа здания с супермаркетом

mainproperty.ru/property/propertiesRetail/154119

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИИ КОНТАКТЫ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Отделка: Качественный ремонт
Высота потолков: 4 м
Мощность электроэнергии: 200 кВт
Парковка: Перед фасадом

Информация по арендатору

Месячная аренда плата: 3 600 000 руб.
Годовой арендный поток: 43 200 000 руб.
Окупаемость: 10.4 лет (без учета индексации)
Доходность: 9.6% годовых

Коммерческие условия

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

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ

Описание

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

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

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

Арендаторы:
1. Супермаркет "Пятерочка", площадь 1000 м2, продлен договор аренды до 2031 года.
2. Офисная часть, площадь 547 м2.
Общий месячный арендный поток 3 600 000 рублей.

Стоимость продажи 450 млн. рублей. Без комиссии.

Похожие предложения

Снять по: x Поиск: x Сдам по: x Сдам по: x Снять по: x Снять по: x Аренда: x Москва: x Ядро: x Улица: x +

ci.ru/hot/commercial/25128711/ **ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК + Разместить объявление Войти

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЗАО > Раменки > метро Проспект Вернадского > улица Лобачевского

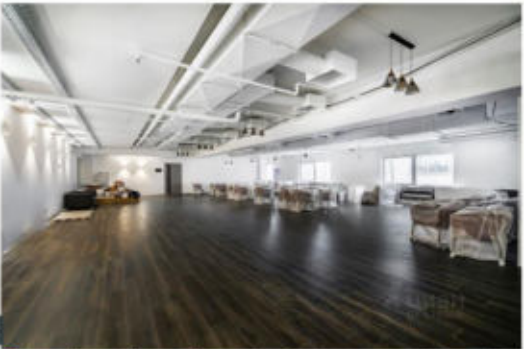
вчера, 12:05 0 239 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, 585,2 м²

Москва, ЗАО, р-н Раменки, ул. Лобачевского, 114 [На карте](#)

Мичуринский проспект - 4 мин. пешком **М** Проспект Вернадского - 6 мин. на транспорте
 Раменки - 20 мин. пешком

В избранном



12 фото

Отзыв о сайте

731 500 Р/мес. +

15 000 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

+7 962 367-32-15

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

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

ID 336000
 РР0
 ✓ Документы агентства проверены
 Нет отзывов
 Еще 7 объектов

Реклама
Kia Rio 2022.
 664 000 Р
 2022, 1.4 6AT (100 л.с.), Узнать подробности
 664 000 Р
 авторизован

Снять торговую площадь на п: x Поиск на карте ЦИАН в Моск: x Снять торговую площадь 585,2: x Снять торговую площадь 130: x +

ci.ru/hot/commercial/25128711/ **ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК + Разместить объявление Войти

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЗАО > Раменки > метро Проспект Вернадского > улица Лобачевского

вчера, 12:05 0 239 просмотров, 0 за сегодня

Готовое помещение под ресторан!

585,2 м² Площадь 1 из 7 Этаж Свободно Помещение

В аренду предлагаются полностью готовое помещение под ресторан с отдельным залом для кальяной! Антресольный уровень со стороны главного входа. Помещение располагается с фасадной стороны здания. Сейчас используется под ресторан, кальяную. Можно организовать в том числе "кухню на районе". Предлагается помещение в аренду целиком: 585,2 кв.м. (зал под ресторан - 340,8 кв.м.; туалеты в зоне ресторана - 17,5 кв.м.; кухня - 153 кв.м.; туалеты в зоне кухни - 4,5 кв.м.; кальянная - 91,4 кв.м.) или без учета кальянной - 493,8 кв.м.

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

[Позвонить](#)

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

731 500 Р/мес. +

15 000 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

+7 962 367-32-15

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

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

ID 336000
 РР0
 ✓ Документы агентства проверены
 Нет отзывов
 Еще 7 объектов

Реклама
Kia Rio 2022.
 664 000 Р
 2022, 1.4 6AT (100 л.с.), Узнать подробности
 664 000 Р
 авторизован

Реклама
Ликвидация компании без выездной налоговой проверки
 Минимизируем риски от открытия ИПН по Вашей компании. Получите консультацию бесплатно

Находимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЗАО > Раменки > метро Ломоносовский проспект > Университетский проспект

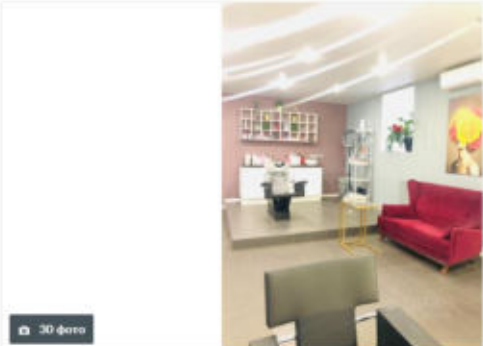
20 июл, 21:06 • 361 просмотр, 3 за сегодня

Торговая площадь, 130 м²

Москва, ЗАО, р-н Раменки, Университетский просп., 21К2 [На карте](#)

▲ Ломоносовский проспект · 11 мин. пешком
▲ Маяковская · 27 мин. пешком
▲ Раменки · 28 мин. пешком

[В избранном](#)
[←](#)
[↻](#)
[↑](#)
[⌵](#)



30 фото

[Отзыв о сайте](#)


200 000 Р/мес. ↑ ↓

18 462 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

УСН, без комиссии

+7 916 354-32-85

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

Пожалуйста, свяжитесь, что вышло это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Егор Холодов

Профи (RиD)

✓ Документы агента проверены

Русские Подполье

5.0 ★★★★★ 2 отзыва

[Еще 26 объектов](#)

Реклама

Kia Rio 2022.

664 000 Р

2022, 1.4 6AT (100 л.с.), Узнать подробности

664 000 Р

[авторизация](#)

[Узнать больше](#)

30 фото

130 м² -1 из 5 Свободно

Площадь Этаж Помещение

Егор. Аренда помещения площадью 130 кв. м. на цокольном этаже по адресу: 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

Остались вопросы по объявлению?


Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

200 000 Р/мес. ↑ ↓

18 462 Р за м² в год

+7 916 354-32-85

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

Пожалуйста, свяжитесь, что вышло это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Егор Холодов

Профи (RиD)

✓ Документы агента проверены

Русские Подполье

5.0 ★★★★★ 2 отзыва

[Еще 26 объектов](#)

Реклама

Акция на Toyota SAMRUI 3 дня в РОЛЬФ!

[getrolf.ru/toyota.ru](#)

[Узнать больше](#)


Сеть п... Поиск п... Сдам п... Сдам п... Сеть п... Сеть п... Арена : Москва : Москва : Москва : +

dan.ru/rent/commercial/234834663/

Торговая площадь, 605 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 70/11 [На карте](#)
 Университет · 10 мин. пешком Профисоюзная · 20 мин. пешком

В избранном



3 фото

605 м² Площадь 1 из 9 Этаж Свободно Помещение

Отзыв о сайте

1 040 000 руб./мес.

20 629 руб за м² в год

Следить за изменением цены

Включены НДС, без комиссии

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Property Moscow Group

Профи **FRD**

✓ Документы агентства проверены

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

Нет отзывов

Опыт работы с 2018 года

Ещё 25 объектов

Готовый таунхаус PEREVA

Распродан до конца года! Новые офисы и склады от 2,8 млн руб! Площадь от 14,8 м². Сдача 3 кв. 2022

От 2,6 млн руб

+7 (495) 125-21-90

Бизнес-центр «Перевал», Застройщик АО «Специалстрой-ОПТИМ». Распродан от застройщика, индивидуальные условия. Подробности на сайте developer.

[Перейти на сайт](#)

18:59 02.08.2022

Сеть торговую площадь на... Поиск на карте ЦДАН в Мос... Сеть торговую площадь 300... Сеть торговую площадь 130... Арена торговая площадь 60...


dan.ru/rent/commercial/234834663/

605 м² Площадь 1 из 9 Этаж Свободно Помещение

Предложение от собственника. Без комиссии!
 Предлагается в аренду торговое помещение 605,1 м² в пешей доступности от м. Университет.
 1 этаж - 333 м²
 2 этаж - 272 м²
 Помещение с ремонтом. Витринные окна. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Рядом крупный жилой массив. Возможность размещения рекламной вывески на фасаде здания.
 Предоставляются арендные каникулы!
 НДС включен.
 Выплачиваем агентское вознаграждение 50%.
 Подробную информацию вы можете узнать в компании PMG. Мы проконсультируем по всем интересующим вас вопросам!

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

[Позвонить](#)



Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

[Войти](#)

1 040 000 руб./мес.

20 629 руб за м² в год

+7 909 997-53-05

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Помогите нам, сообщите, что нашли это объявление на ЦДАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

Property Moscow Group

Профи **FRD**

✓ Документы агентства проверены

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

Нет отзывов

Опыт работы с 2018 года

Ещё 25 объектов

Акция на Toyota SAMRUY! 3 дня в РОЛЬФ!

promo rolf@toyota.ru

[Узнать больше](#)

18:55 02.08.2022


Снять торговую площ... | Поиск на карте ЦИАН | Сдам торговую площ... | Снять торговую площ... | Снять торговую площ... | Снять торговую площ... | Снять торговую площ... | +

сегодня, 10:32 | 203 просмотра, 1 за сегодня

Торговая площадь, 271,3 м²

Москва, ЗАО р-н Раменки, Минская ул., 1ГКЗ На карте

В избранном



19 фото

271,3 м² Площадь | 1 из 14 Этаж | Свободно Помещение

Отзыв о сайте

400 000 Р/мес. +

17 693 Р за м² в год

Следить за изменением цены

УСН. Без комиссии

+7 906 788-04-83

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


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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ILM
Документы проверены

На ЦИАН 2 года | Объектов в работе 590


ИНТЕЛТОР ID: 89763408

Реклама
Акция на Toyota SAMRY! 3 дня в РОЛЬФ!



Снять торговую площ... | Поиск на карте ЦИАН | Сдам торговую площ... | Снять торговую площ... | Снять торговую площ... | Снять торговую площ... | Снять торговую площ... | +

сегодня, 10:32 | 203 просмотра, 1 за сегодня



271,3 м² Площадь | 1 из 14 Этаж | Свободно Помещение

Отзыв о сайте

400 000 Р/мес. +

17 693 Р за м² в год

Следить за изменением цены

УСН. Без комиссии

+7 906 788-04-83

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

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ILM
Документы проверены

На ЦИАН 2 года | Объектов в работе 590

ИНТЕЛТОР ID: 89763408

Реклама
Акция на Toyota SAMRY! 3 дня в РОЛЬФ!

АРЕНДА ПОМЕЩЕНИЯ В ЖК "ЗОЛОТЫЕ КЛЮЧИ" м. Университет.
На пересечении улиц Генерала Дрожкова, Минской и Кутузовского проспекта.


Общая площадь помещения 271,3 кв.м.
Удобное расположение;
Бесплатный паркинг;
Охраняемая территория;
Ухоженная, озелененная территория ЖК.

Проект представляет собой основной зал, малый зал, детскую комнату, уборные для гостей и персонала, кухню, складское помещение.

Также есть возможность размещения летней веранды на берегу реки. Площадь шатра 200 кв.м.
Площадь открытой территории 500 кв.м. Лот: 161762

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

Позвонить



Снять торговлю | Поиск на карте | Сдам помещение | Сдам торговлю | Снять торговлю | Снять торговлю | Аренда торговой

ci.ru/rent/commercial/275501981/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЮЗАО > Ломоносовский > метро Проспект Вернадского > проспект Вернадского


31 июл, 12:02 64 просмотра, 0 за сегодня

Свободное назначение, 350 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, просп. Вернадского, 35/24 На карте

▲ Проспект Вернадского - 7 мин. пешком

В избранном



Отзыв о сайте

648 988 Р./мес.

22 251 Р за м² в год

Следить за изменением цены

Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

+7 985 700-04-80

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, свяжитесь, что мысли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Алекс-Недвижимость

Документы проверены

Реклама
Toyota Camry New
2022. 909 299 Р

Левый руль. Седан, 2022

18:44
02.08.2022

Снять торговлю | Поиск на карте | Сдам помещение | Сдам торговлю | Снять торговлю | Снять торговлю | Аренда торговой

ci.ru/rent/commercial/275501981/

11 фото

350 м² Площадь

1 из 8 Этаж

Свободно Помещение

Лот 461017 Предложение от Собственника! Предлагается в аренду помещение свободного назначения площадью 350 кв.м. 1 этаж, первый линия, помещение выходит на проспект Вернадского. В шаговой доступности м. Проспект Вернадского 7 минут пешком. Помещение имеет 3 отдельных входа, что позволит разделить его на 3 помещения. Высокие потолки - 3.30 м. Выделенная мощность - 45 кВт с возможностью увеличения. Есть гардероб, барная стойка, кухня, залы и ВИП комнаты. В помещении сделана хорошая шумоизоляция. Перед основным входом парковка на 5 м/м, а так же есть места во дворе. Помещение идеально подойдет под кафе, ресторан, общепит, магазин, доставку, супермаркет.

В цену не включено: коммунальные расходы, уборка. Обеспечительный платеж 1 месяц.

Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ПЛАНИРОВКОЙ И ФОТОГРАФИЯМИ, звоните или отправьте свой email и номер телефона в сообщении на портале. Высылаем в течение 15 минут по запросу!

Конт. лицо: Валентин Эдуардович, доб. 323, ЛОТ 461017

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Отзыв о сайте

648 988 Р./мес.

22 251 Р за м² в год

+7 985 700-04-80

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, свяжитесь, что мысли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Алекс-Недвижимость

Документы проверены

Реклама
Toyota Camry New
2022. 909 299 Р

Левый руль. Седан, 2022. Узнать подробнее

Узнать больше

18:44
02.08.2022

**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.

АО «ФРЦ», Москва, 2017 г., № 13/0-001



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

Дата

№ 2892-12

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Белодедова Екатерина Алексеевна

(Ф.И.О. оценщика)

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

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 федеральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность, наименование 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. Белоледова 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: Белоледова Екатерина Алексеевна

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: САО «Ингосстрах»

№ 316

От Страховщика:

(Бирюкова Елена Викторовна, действующая на основании Дверенности № 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 сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страховой премии.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

10.2. Заявление Страхователя с приложениями.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

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

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

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

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»
Адрес местонахождения: 140002, Московская обл.,
г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3
Подразделение Страховщика:
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 Агентства 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

*Генеральный директор ООО «Ресурс»
(Рогов Алексей Михайлович)*

М.П.



Всего прошито, пронумеровано 144

страниц

Иванов
Иванов
Иванов

